



FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT NR. 6-2017

EIENDOMSSKATT TAKSERING OG KLAGEBEHANDLING

SKEDSMO KOMMUNE

MARS 2017

INNHold

SAMMENDRAG	I
Formål og problemstillinger	i
Revisjonens oppsummering	i
Revisjonens konklusjon	iv
Rådmannens uttalelse til rapporten	iv
Revisjonens anbefalinger	v
1 Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Formål og problemstillinger	1
1.3 Revisjonskriterier	2
1.4 Oppbygging av rapporten	2
2 Gjennomføring og metode	3
2.1 Datainnsamling og datagrunnlag	3
2.1.1 Dokumentanalyse	3
2.1.2 Gjennomgang av klagesaker	3
2.1.3 Intervjuer	3
2.2 Dataenes pålitelighet og gyldighet	4
3 Revisjonskriterier	5
3.1 Taksering av eiendommer	5
3.1.1 Juridiske rammer	5
3.1.2 Retningslinjer for taksering	6
3.1.3 Forberedelse av taksering	6
3.1.4 Gjennomføring av taksering	7
3.1.5 Oppsummering av revisjonskriterier	9
3.2 Behandling av klager på eiendomsskatt	10
3.2.1 Juridiske rammer	11
3.2.2 Saksbehandlingskrav klager på eiendomsskatt	12
3.2.3 Oppsummering revisjonskriterier	15
4 Sjablongtakst	16
4.1 Eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering	16
4.1.1 Notat KS Advokatene	16

4.2	Utarbeidelse av sjablonger	17
4.2.1	Sjablonger og sjablongtakstformler	17
4.2.2	Oppsummering sjablongtakstformel etter bygningstype	25
4.3	Beregning av sjablongtakst delte boliger	26
4.3.1	Beregning av gjennomsnittlige kvadratmeterpriser	26
4.3.2	Bruttoareal (BRA)	27
4.3.3	Utarbeidelse av sonefaktorer	28
4.3.4	Utarbeidelse av størrelsesfaktor	32
4.3.5	Sjablongtakst-utregning og endelig eiendomsskatte-utregning	33
4.4	Revisjonens oppsummering	35
5	Taksering av eiendommer	36
5.1	Innledning	36
5.2	Evalueringer av retakseringen	37
5.2.1	Kommunens analyse	37
5.2.2	Notat fra KS Advokatene	38
5.2.3	Undersøkelse eiendomsskatt og renovasjonsgebyr mai 2016	38
5.3	Forberedelse av takseringen	40
5.3.1	Krav til liste over eiendommer fritatt for eiendomsskatt	41
5.3.2	Boligeiere skal gjøres kjent med opplysninger	43
5.4	Gjennomføring av taksering	45
5.4.1	Prøvetaksering for å fastsette prisnivået	45
5.4.2	Prøvetaksering før befaring	48
5.4.3	Opplæring av besiktere	49
5.4.4	Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt	51
5.4.5	Befaring og avdekking av andre forhold som har betydning for taksten	52
5.4.6	Fastsettelse av skattetakster i sakkyndig nemnd	55
5.4.7	Takstene skal inneholde begrunnelser	57
5.5	Revisjonens oppsummering og vurdering	58
6	Klagebehandling	60
6.1	Innledning	60
6.2	Evaluerer av klagesaksbehandling	60
6.3	Klagestatistikk	61
6.4	Klagebehandling i sakkyndig nemnd	65
6.4.1	Klagestatistikk sakkyndig nemnd	65

6.4.2	Behandling av klager i sakkyndig nemnd	66
6.4.3	Begrunnelse og underrettelse	67
6.4.4	Uttalelse til klagenemnda	69
6.5	Klagebehandling i klagenemnd	70
6.5.1	Klagestatistikk klagenemnd	71
6.5.2	Prinsipper for klagebehandling i klagenemnda	73
6.5.3	Klagenemnda skal befare alle eiendommene	74
6.5.4	Begrunnelser i vedtaket til klagenemnda	74
6.6	Revisjonens oppsummering og vurdering	76
	LITTERATUR OG KILDEOVERSIKT	78
	OVERSIKT OVER TABELLER OG FIGURER	80
	VEDLEGG 1. Historisk bakgrunn og eigedomsskattelova	81
	VEDLEGG 2. Informasjonsbrosjyre til boligeiere	88
	VEDLEGG 3. Verktøy og hjelpemidler brukt under retakseringen 2014/2015	90
	VEDLEGG 4. Rådmannens uttalelse til rapporten	91

SAMMENDRAG

Formål og problemstillinger

Formålet med revisjonen har vært å undersøke om forvaltningspraksis ved taksering av eiendom og behandling av klage på eiendomsskatt, er i samsvar med kommunens retningslinjer.

Følgende problemstillinger blir besvart i undersøkelsen:

1. Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boligeiendommer?
2. I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendom?
3. I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

Undersøkelsen er avgrenset til boligeiendommer. Problemstilling 1 er beskrivende. Det er derfor ikke utarbeidet revisjonskriterier til denne problemstillingen, og således ingen vurderinger.

Revisjonens oppsummering

Problemstilling 1 Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boligeiendommer?

Skedsmo kommune har i eiendomsskattevedtektene vedtatt at sakkyndig nemnd kan bruke sjablonger i takseringen. Sjablongene skal ifølge eiendomsskattevedtektene:

Være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommens innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien

Sakkyndig nemnd vedtok 10.2.2014 å bruke sjablonger, og i kommunens dokumentasjon knyttet til utarbeidelse av sjablonger for boliger framgår følgende sjablongtakstformel for alle boliger:

$$\boxed{\text{Takst}} = \boxed{\text{Fakta fra matrikkel}} \times \boxed{\text{Vurdering ved besiktigelse}} \times \boxed{\text{Reguleringsfaktorer}}$$

Sjablongtakstformelen som sakkyndig nemnd har vedtatt inneholder tre elementer som sammen skal gi takst på den enkelte bolig. I sjablongtakstformelen er det kun bruksareal (BRA) under elementet fakta fra matrikkel som ikke er en sjablong eller en faktor. Alle de andre åtte enkeltbestanddelene i sjablongtakstformelen som kommunen har valgt å bruke er faktorene:

- Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype
- Eneboliger med høy standard får faktor 1,2, ellers får eneboliger faktor 1,0 (en sjablong - vurdering ved besiktigelse).

- Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnnsfaktor og etasjefaktor (seks sjablonger som alle betegnes som reguleringsfaktorer).

Som det framgår av de tre kulepunktene over, består syv av åtte sjablonger av faktorer med et faktortall. Det er kun gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype som ikke er et faktortall. Av faktortallene er det kun sjablongen «vurdering ved besiktigelse» som kan sies å inneholde en skjønnspreget vurdering i motsetning til de andre faktortallene som er utarbeidet på bakgrunn av talldata og statistiske analyser. Sjablongen «vurdering ved besiktigelse» innebærer at kommunens besiktigere i forbindelse med den utvendige befaringen, skal ha foretatt en skjønnsmessig vurdering om eneboliger skal få faktortallet 1,2 (høy standard) eller faktortallet 1,0 («normal standard»).

Problemstilling 2 I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendom?

Det er revisjonens vurdering at ny taksering av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering.

Undersøkelsen viser at det ligger omfattende grunnlagsdokumentasjon og statistiske analyser bak utarbeidelse av de sjablongene som ble vedtatt av sakkyndig nemnd. Administrasjonen har testet og foreslått ulike sjablonger med utgangspunkt i analyser knyttet til reelle omsetninger. Sakkyndig nemnd har i samarbeid med administrasjonen gjennomført prøvetaksering for å kvalitetssikre sjablongene, blant annet ved å sammenholde forslag til sjablonger med egne analyser og vurderinger av omsetninger.

Praksis i sakkyndig nemnd når det gjaldt kvalitetssikring av sjablonger, gjennom prøvetakseringen, har etter revisjonens vurdering bidratt til å sikre det overordnede kravet i eiendomsskatteoven om at alle eiendommer skal takseres etter hva eiendommene kan omsettes for i fritt salg. Dette ga etter revisjonens vurdering et godt grunnlag for å sikre likebehandling når det gjaldt takstforslag på den enkelte eiendom.

Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har gjort selvstendige vurderinger av nivået på taksten for den enkelte eiendom ved fastsettelse. I tillegg til data og vurderinger fra besiktigere, gjør nemnda sammenligninger basert blant annet på oppdaterte omsetningsverdier.

Når det gjelder nyere delte boliger (bygget etter 2014) viser undersøkelsen at disse kan ha fått for lav skattetakst, sammenlignet med omsetningsverdier. Dette skyldes at kommunens grunnlagsdata for omsetninger 2011 - 2014 ikke tilsa en reguleringsfaktor for alder.

Revisjonens undersøkelse viser at det er noe ulike oppfatninger av hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Ifølge leder av sakkyndig nemnd ble det etablert en praksis for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom, der takstforslaget ble vurdert utfra et maksimalt avvik mellom takst og omsetningsverdi på 20 prosent. Kommunen derimot fremholder at sakkyndig nemnd tidlig så at dette kunne gi et for stort spenn i de vedtatte takstene.

Ifølge kommunen landet nemnda derfor på en løsning der alle eiendommer som var omsatt ble individuelt vurdert, utfra en sammenligning av reell omsetningsverdi med sjablongtakst.

Undersøkelsen viser at det under forberedelsen til takseringen ble utarbeidet en liste over fritatte eiendommer, men at denne ikke var fullstendig i 2015/2016. Kommunen opplyser at listen er fullstendig fra og med skatteåret 2017. Videre viser undersøkelsen at alle boligeiere ble gjort kjent med de opplysninger kommunen hadde om eiendommen før takseringen startet.

Som følge av befaringene har det skjedd en omfattende kvalitetssikring og justering av matrikkelen, noe som også var en sentral oppgave for besiktigerne. Undersøkelsen viser at 4 prosent av alle eneboliger har fått oppjustert takst som følge av befaringen. Besiktigerne har tatt bilder av boligene, men det er ellers vanskelig av dokumentasjonen revisjonen har mottatt, å se hvilke konkrete vurderinger som er gjort av besiktigerne i de tilfellene der taksten har blitt oppjustert.

Begrunnelsen for taksten, slik den fremkommer i skatteseddelen til den enkelte skatteyter, inneholder kriterier og grunnlag for den enkelte eiendom, hentet ut fra matrikkelen. Etter revisjonens vurdering kunne prinsippene for verdsettelsen, dvs. hvordan sjablongtakstsystemet er utformet og brukes, i noe større grad fremgått av skatteseddelen.

Problemstilling 3 I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

I kommunens prosjektplan for takseringen i 2014-2015 ble det formulert et mål om 5 prosent klagesaker. Det ble vist til at omfanget av klagesaker i 2005 hadde ligget et sted mellom 8,5 og 9 prosent. Undersøkelsen viser at klageprosenten totalt i 2015 var 10,8 prosent. Klagestatistikken for begge nemndene viser også at et flertall av klagenes var knyttet til taksten.

Det er revisjonens vurdering at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav. Undersøkelsen viser at alle klager blir gjenstand for individuell behandling i både sakkyndig nemnd og klagenemnd. Klagenemnda befarrer alle eiendommer der det er fremsatt klage. Det fremkommer i nemndas vedtak hvordan det er tatt stilling til klagers anførsler og hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på. Når det gjelder klagebehandlingen i sakkyndig nemnd (etter retningslinjer for taksering versjon 1.3), viser gjennomgangen av et utvalg enkeltsaker at ikke alle klagere har fått vedtaksbrev og at det i mindre grad er gitt individuell begrunnelse for nemndas vedtak i vedtaksbrevene. Rutinen ble justert underveis i klageprosessen, slik at det ved avslag i sakkyndig nemnd kun sendes ut vedtaksbrev etter behandling i klagenemnda.

Klagenemnda etablerte en praksis der det lages et snitt for sammenlignbare salg som ligger over takst til klager. Differansen mellom snittet og takst til klager er utgangspunktet for om taksten blir satt ned med 5 eller 10 prosent. Klagenemnda foretar en individuell vurdering av den enkelte taksten det klages på, uavhengig av reduksjonsfaktoren på 20 prosent og bunnfradraget, som kommer alle skatteyttere til gode.

Leder av klagenemnda gir overfor revisjonen uttrykk for at det i forkant av ny taksering i 2014-2015 burde vært mer samordning mellom administrasjonen, sakkyndig nemnd og klagenemnd, for å sikre større grad av ensartet forståelse og praktisering av regelverket. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelse som klageorganet har lagt til grunn, dvs. at takst ved medhold på klage som regel settes ned med 5 eller 10 prosent.

Revisjonen er innforstått med at slike faste kategorier (5 eller 10 prosent nedsettelse) kan være nødvendig for å sikre effektiv saksbehandling. Revisjonen vil likevel peke på at det overordnede prinsippet er at takstene i størst mulig grad gjenspeiler omsetninger ved fritt salg, noe som gjelder uavhengig av om taksten er påklaget. Det kan etter revisjonens vurdering derfor stilles spørsmål ved om etablert praksis med nedsettelse ved klagemedhold på enten 5 eller 10 prosent i begge nemndene, i stor nok grad ivaretar kravet om at alle eiendommer skal få en takst som ligger nærmest mulig omsetningsverdi ved fritt salg.

Revisjonen har ikke undersøkt om, eventuelt i hvilken grad, kommunens behandling av klager får betydning for taksten også for andre likeartede eiendommer. Utfra et likebehandlingsperspektiv kan det etter revisjonens vurdering være grunn for kommunen til å vurdere om nedsettelse av takst som følge av medhold på klager bør få tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.

Revisjonens konklusjon

Revisjonens konklusjon på problemstilling 2 i undersøkelsen er at retakseringen av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering. Det fremstår imidlertid som noe uklart hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Når det gjelder nyere delte boliger (bygget etter 2014) viser undersøkelsen at disse kan ha fått for lav skattetakst, sammenlignet med omsetningsverdier.

Revisjonens konklusjon på problemstilling 3 i undersøkelsen er at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav. Alle klager har vært gjenstand for individuell behandling i de to nemndene. Sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelsen som klageorganet har lagt til grunn.

Rådmannens uttalelse til rapporten

Et utkast til rapport er forelagt rådmannen til uttalelse. Høringssvaret er mottatt som vedlegg til epost av 24.3.2017 og er i sin helhet vedlagt rapporten.

I overenstemmelse med rapportens anbefalinger vil rådmannen gjennomføre en analyse for å sikre at åpenbart likeartede eiendommer, hvor det ikke er fremsatt klage, likebehandles med eiendommer som har fått nedsatt takst som følge av medhold på klage.

Rådmannen tar til etterretning at revisjonen mener at kommunen bør vurdere om det er behov for å tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.

Rådmannen registrerer at det i rapporten anbefales å vurdere om skatteyter i tilstrekkelig grad er gjort kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen. Rådmannen mener dette i tilstrekkelig grad er ivarettatt gjennom tilsendt skatteseddel, samt informasjon og retningslinjer for taksering som er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

Revisjonen har også mottatt tilbakemelding fra kommunen på faktagrunnlaget i rapporten. Det er gjort endringer i samsvar med tilbakemeldingen.

Revisjonens anbefalinger

På bakgrunn av den gjennomførte undersøkelsen blir revisjonens anbefalinger:

1. Kommunen bør vurdere om det er behov for å tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.
2. Kommunen bør vurdere om skatteyter i tilstrekkelig grad er gjort kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen.
3. Kommunen bør vurdere om nedsettelse av takst som følge av medhold på klager bør få tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.

Jessheim 27. mars 2017



Oddny Ruud Nordvik
avdelingsleder forvaltningsrevisjon
og selskapskontroll



Øyvind Nordbrønd Grøndahl
prosjektleder forvaltningsrevisjon

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Med bakgrunn i kontrollutvalgets vedtak 20.6.2016 (sak 31/16), og behandling av prosjektplan i møte 24.10.2016 (51/16), er det gjennomført en forvaltningsrevisjon av eiendomsskatt i Skedsmo kommune.

Skedsmo kommune innførte kommunal eiendomsskatt fra og med 1.1.2005, og kommunestyret vedtok 11.12.2013 (sak 2013/7135) å videreføre¹ eiendomsskatten i Skedsmo kommune for en ny periode fra 2015 til 2024. Kommunestyret vedtok også å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen. Vedtaket i kommunestyret var:

1. Fra 1.1.2015 skal det skrives ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen, jf eiendomsskatteloven § 3 bokstav a.
2. Det foretas ny allmenn taksering av alle faste eiendommer i kommunen som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatten fra 1. januar 2015.
3. Bunnfradraget fastsettes til kr. 1.800.000,- etter at omtaksering er gjennomført. Forsiktighetsmargin på 80 % og skattøre på 2 promille videreføres som i dag.

Ny alminnelig taksering ble gjennomført i 2014-2015. Til grunn for ny takseringen lå eiendomsskattevedtekter for Skedsmo kommune, vedtatt av kommunestyret, samt retningslinjer for taksering vedtatt av sakkyndig nemnd. Vedtekter og retningslinjer beskriver bruken av sjablongtakst, og omfatter også rutiner for saksbehandlingen ved klage på eiendomsskatt.

1.2 Formål og problemstillinger

Formålet med forvaltningsrevisjonen er å undersøke om forvaltningspraksis ved taksering av eiendom og behandling av klage på eiendomsskatt, er i samsvar med kommunens retningslinjer.

Følgende hovedproblemstillinger blir besvart i undersøkelsen:

1. Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boligeiendommer?
2. I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?
3. I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

¹ Det fremgår av eiendomsskattelova § 8 A-3. nr 2. at «Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år».

Undersøkelsen er avgrenset til boliger. Boliger utgjør hovedtyngden av de skattepliktige eiendommene i Skedsmo og en stor andel av inntektene fra eiendomsskatten.

1.3 Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er en samlebetegnelse på de krav, normer og standarder som benyttes som grunnlag for revisjonens vurderinger. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i og utledet fra autoritative kilder innenfor det reviderte området. Revisjonskriteriene i denne undersøkelsen er utledet fra Skedsmo kommunes eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av boliger.

1.4 Oppbygging av rapporten

I kapittel 2 beskrives datagrunnlaget og metodene for undersøkelsen. Revisjonskriteriene for undersøkelsen er samlet i kapittel 3 i rapporten. De aktuelle kriteriene for hver av problemstillingene er også gjengitt innledningsvis i hvert av faktakapitlene.

Kapittel 4 gir en beskrivelse av hvordan sjablongtakstsystemet i kommunen er bygget opp. I kapittel 5 og 6 besvares problemstilling 2 og 3 i undersøkelsen; om retakseringen og klagebehandlingen er gjennomført i samsvar med kommunens vedtekter og retningslinjer. Etter hvert av kapitlene følger revisjonens vurdering. I sammendraget innledningsvis i rapporten er en oversikt over funnene i undersøkelsen, samt revisjonens konklusjoner, vurderinger og anbefalinger.

2 GJENNOMFØRING OG METODE

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til RSK 001 - *Standard for forvaltningsrevisjon*² som er fastsatt av styret i Norges Kommunerevisorforbund. Standarden definerer hva som er god revisjonsskikk innen kommunal forvaltningsrevisjon.

2.1 Datainnsamling og datagrunnlag

Undersøkelsen bygger på dokumentanalyse, gjennomgang av enkeltsaker og intervjuer.

2.1.1 Dokumentanalyse

Dokumentanalysen omfatter blant annet:

- Saker om eiendomsskatt behandlet av kommunestyret
- Kommunens retningslinjer og rutiner
- Evalueringer av eiendomsskatt
- Grunnlagsdokumentasjon og tallmateriale for utarbeidelse av sjablonger
- Dokumentasjon av forberedelse av takseringen
- Dokumentasjon knyttet til opplæring av besiktigere
- Protokoller, referater og vedtakslister fra sakkyndig nemnd og klagenemnd
- Maler, skjemaer m.m. knyttet til fastsettelse av takst og informasjon til skatteyter.

2.1.2 Gjennomgang av klagesaker

Revisjonen har gått igjennom et utvalg klagesaker, blant annet for å undersøke om formkrav knyttet til vurderinger, vedtak og underrettelse til skatteyter i forbindelse med klagebehandling er ivaretatt.

Utvalget er stikkprøvebasert og tilfeldig og omfatter 11 saker i sakkyndig nemnd og 16 saker i klagenemnd.

2.1.3 Intervjuer

Revisjonen har intervjuet leder av sakkyndig nemnd og leder av klagenemnd. Det ble utarbeidet en intervjuguide med forhåndsdefinerte spørsmål, for å sikre at intervjuet dekket de temaene som trengtes for å besvare undersøkelsens problemstillinger. Det er skrevet referater av intervjuet som er verifisert av alle medlemmer i sakkyndig nemnd. Det er i tillegg innhentet skriftlige svar fra kommunens administrasjon via epost.

² Standarden bygger på internasjonalt anerkjente standarder og prinsipper vedtatt av International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI) og The Institute of Internal Auditors (IIA).

2.2 Dataenes pålitelighet og gyldighet

Pålitelige data sikres ved å være nøyaktig under datainnsamling og databehandling. Gyldighet betegner dataenes relevans for å besvare problemstillingene som er valgt. Revisjonen mener at dataene som denne rapporten bygger på samlet sett er pålitelige og gyldige, og gir et forsvarlig grunnlag for revisjonens vurderinger og konklusjoner.

3 REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriterier er de normer og krav som stilles til kommunens virksomhet på det området som er gjenstand for en forvaltningsrevisjon. Revisjonskriteriene er med andre ord den målestokken som kommunens praksis holdes opp mot, og utgjør grunnlaget for revisjonens vurderinger. Revisjonskriterier utledes fra lover, forskrifter og andre retningslinjer fra nasjonale myndigheter, kommunens egne rutiner og hva som ansees som god forvaltningsskikk på området.

Revisjonskriteriene i denne undersøkelsen bygger på Skedsmo kommunes eiendomsskattevedtekter som er vedtatt i kommunestyret og retningslinjer for taksering av eiendommer vedtatt av sakkyndig nemnd

I dette kapittelet utledes revisjonskriterier for problemstilling 2 og 3. Det er ikke utarbeidet revisjonskriterier til problemstilling 1, da problemstillingen er en beskrivelse av hvordan kommunen har fastsatt sjablonger og sjablongtakst for boligeiendommer.

3.1 Taksering av eiendommer

Under dette punktet utledes revisjonskriterier til problemstilling 2: I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?

3.1.1 Juridiske rammer

I Skedsmo kommunes retningslinjer for taksering står det under punkt 12.1 om de juridiske rammene for eiendomsskatt:

Eiendomsskattelova, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til eiendomsskatt.

Juridisk sett er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:

- Legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
- Likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Under punkt 13.4 i retningslinjene utdypes kravet til likebehandling:

Et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven er likhetshensynet; eiendommer av samme karakter skal behandles likt. Dette innebærer at det legges de samme verdsettelsesprinsippene til grunn ved taksering av likeartede eiendommer.

Alle skattepliktige boligeiendommer i Skedsmo skal få utarbeidet sjablongtakst basert på et sjablongtakstsystem. Sakkyndig nemnd er ansvarlig for både utarbeidelse av

sjablongtakstsystemet og fastsettelsen av skattetakst på den enkelte eiendom. Fastsettelsen av skattetakster skjer i møter i sakkyndig nemnd etter taksering hvor alle skattetakster som vedtas protokollføres.

Revisjonen legger til grunn som et *overordnet revisjonskriterium* at eiendommer skal likebehandles både når det gjelder utarbeiding av sjablongtakstsystem og ved fastsettelse av sjablongtakst:

- ⇒ Sakkyndig nemnd skal likebehandle boligeiendommer både ved utarbeidelse av sjablonger, og ved fastsettelse av sjablongtakst for den enkelte eiendom

3.1.2 Retningslinjer for taksering

Eiendomsskattevedtektene i Skedsmo kommune består av seks kapitler. Kapittel I, II og III tar for seg hhv, sakkyndig nemnd og klagenemnd, forberedelse av takseringen og gjennomføring av takseringen. I kommunens retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter er gjennomføring av takseringen beskrevet i kapittel 7.

Nedenfor gjengis utdrag av eiendomsskattevedtektene kapittel 1, hvor det slås fast at sakkyndig nemnd er ansvarlig for verdsettelsen av eiendommer:

§ 1-1 I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Skedsmo kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.

Sakkyndig nemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og medlem). I tillegg velges det tre varamedlemmer.

3.1.3 Forberedelse av taksering

Forberedelse av takseringen reguleres i kapittel II i vedtektene, hvor det står følgende:

§ 2-1. Geodataavdelingen fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for sakkyndig nemnd og klagenemnda.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som takstnemnda inviteres til å vurdere.

Det lages en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

§ 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eieren gjøres kjent med de opplysninger om eiendommen som kommunen har, og gis anledning til å uttale seg.

§ 2-4 Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med sakkyndig nemnd. Hver befaringsmann gis en liste over de eiendommene som skal befares.

Revisjonen legger til grunn følgende knyttet til forberedelsen av taksering:

- ⇒ Det skal lages en fullstendig liste over alle eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven.
- ⇒ Kommunen skal sikre at alle boligeiere har blitt kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommene.

Sentrale opplysninger om den enkelte eiendom er å finne i matrikkelen. Matrikkelen inneholder blant annet informasjon om antall kvm bruksareal, bygninger og bygningstyper på den enkelte eiendom. Disse opplysningene er sentrale i utregningen av sjablongtakst for alle boliger.

3.1.4 Gjennomføring av taksering

Gjennomføringen av takseringen er regulert i vedtektene kapittel III, hvor det står følgende om prosessen knyttet til taksering:

§ 3-1 Det påligger lederen av sakkyndig nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontorets leder innkalles til alle møter i nemnda.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med sakkyndig nemnd og befaringen i samråd med befaringsmennene.

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Takstnemnda skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

Sakkyndig nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i takstnemnda.

Revisjonen legger til grunn at takstnemnda (sakkyndig nemnd) skal ha foretatt prøvetaksering for å fastsette prisnivået knyttet til omtakseringen. Omsatte eiendommer i Skedsmo vil kunne brukes som en målestokk for å finne ut om kommunens beregnede takster og sjablongtakstsystem treffer lovkravet om at skattetaksten skal gjenspeile markedsverdier. Følgende kriterium legges til grunn:

- ⇒ Prøvetaksering skal gjennomføres av sakkyndig nemnd for å fastsette prisnivået.

Når det gjelder den utvendige befaringen av eiendommene og resultatet av befaringen, står det i vedtektene:

§ 3-3 Sakkyndig nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som befaringsmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

Som det framgår av § 3-3, er det to krav i vedtektene. Det skal gis informasjon og veiledning til befaringsmennene, heretter kalt besiktigere, og det skal gjennomføres prøvetaksering. Revisjonen legger til grunn at besiktigerne skal ha fått tilstrekkelig opplæring av sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret. Revisjonen legger også til grunn at det er gjennomført prøvetaksering med takstnemnda (sakkyndig nemnd) og befaringsmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

Følgende kriterier legges til grunn:

- ⇒ Sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret skal sikre at besiktigerne får tilstrekkelig opplæring.
- ⇒ Sakkyndig nemnd skal sammen med besiktigerne gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene.

I vedtektene § 3 - 5 utdyper kommunen kravene knyttet til den utvendige befaringen:

§ 3 – 5 Eiendommene skal i alle tilfelle befares av en befaringsmann. I forbindelse med befaringen utarbeider befaringsmennene forslag til takst.

Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

Som det går fram av § 3 – 5 skal eiendommene befares av en befaringsmann, og befaringsmannen utarbeider forslag til takst. I retningslinjene³ for taksering i Skedsmo kommune står det mer utfyllende om hva den den utvendige befaringen innebærer:

Alle eiendommer skal besiktiges. Boliger besiktiges utvendig. Verdien for alle eiendommer fastsettes ved takst av sakkyndig nemnd. Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningsmassen.

Revisjonen legger til grunn at alle eiendommer skal besiktiges utvendig, og at alle eiendommene skal ha fått forslag til takst. Befaringen skal også sikre at opplysninger i matrikkelen er i samsvar med faktiske forhold på eiendommen. Eksempel på dette er om størrelsen på bygninger er i samsvar med registrert størrelse i matrikkelen. Revisjonen legger også til grunn at befaringen skal avdekke andre forhold på eiendommene, som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold. Det å avdekke andre forhold på eiendommene, som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold er en viktig faktor for å sikre at individuelle egenskaper ved den enkelte eiendom hensyntas i sjablongtaksten.

³ Under punkt 7.1 i retningslinjer for taksering.

Følgende kriterier legges til grunn i undersøkelsen:

- ⇒ Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt.
- ⇒ Besiktigelsen skal avdekke andre forhold på eiendommene som har betydning for taksten. Herunder høy/lav standard og dårlig vedlikehold

Kommunen sender hvert år ut eiendomsskattesedler til alle eiere av fast eiendom. Eiendomsskattevedtektene beskriver i § 3 – 7 krav til innhold i takstene når skattesedler sendes ut:

Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendom. Begrunnelsen kan gis på et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen og hvilke sjablongverdier som er brukt.

Ifølge vedtektene § 3 – 7, er det først et overordnet krav til begrunnelsen:

Begrunnelsen skal gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.

Deretter står det nærmere i § 3-7, hva begrunnelsen skal inneholde:

Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, herunder faktiske opplysninger om eiendommen og sjablongverdier.

Revisjonen legger til grunn følgende kriterier knyttet til begrunnelsene i takstene:

- ⇒ Begrunnelsen for taksten skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt

3.1.5 Oppsummering av revisjonskriterier

Revisjonen har i tabellen nedenfor oppsummert revisjonskriteriene for problemstilling 2 i undersøkelsen. Revisjonskriteriene er den målestokken som kommunens praksis holdes opp mot, og utgjør grunnlaget for revisjonens vurderinger.

Problemstilling 2.	Revisjonskriterier
I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?	Overordnet revisjonskriterium ⇒ Sakkyndig nemnd skal likebehandle boligeiendommer både ved utarbeidelse av sjablonger, og ved fastsettelse av sjablongtakst for den enkelte eiendom (jfr. retningslinjer for taksering pkt. 13.4). Forberedelse av taksering ⇒ Det skal lages en fullstendig liste over alle eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt. ⇒ Alle boligeiere skal bli gjort kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommene Gjennomføring av taksering ⇒ Prøvetaksering skal gjennomføres av sakkyndig nemnd for å fastsette prisnivået. ⇒ Sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret skal sikre at besiktigerne får tilstrekkelig opplæring. ⇒ Sakkyndig nemnd skal sammen med besiktigerne gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene. ⇒ Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt. ⇒ Besiktigelsen skal avdekke andre forhold på eiendommene som har betydning for taksten. ⇒ Begrunnelsen for taksten skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.

3.2 Behandling av klager på eiendomsskatt

Under dette punktet utledes revisjonskriterier til problemstilling 3: I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

Det er i Skedsmo kommune tre instanser som vil kunne ferdigbehandle en klage på eiendomsskatt. Klager kan ferdigbehandles av eiendomsskattekontoret, sakkyndig nemnd, og klagenemnd. Klager på eiendomsskatt skal behandles i henhold til saksbehandlingskrav i kommunens retningslinjer for

klagebehandling. Dette innebærer at det skal fattes enkeltvedtak, og at klagen skal være gjenstand for individuell saksbehandling.

3.2.1 Juridiske rammer

Det står det under pkt. 13.4 i kommunens retningslinjer for taksering av eiendommer:

Et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven er likhetshensynet; eiendommer av samme karakter skal behandles likt. Dette innebærer at det legges de samme verdsettelsesprinsippene til grunn ved taksering av likeartede eiendommer.

Det legges til grunn at også klagebehandlingen må ta hensyn til det overordnede likebehandlingsprinsippet. Eiendommer av samme karakter skal behandles likt, og de samme verdsettelsesprinsippene skal legges til grunn også i forbindelse med klagebehandlingsprosessen. Målet for både takseringen, fastsettelsen av takstene og klagebehandlingen må derfor være at den endelige skattetaksten skal gjenspeile den objektiviserte omsetningsverdien på eiendommene fra det tidspunkt takstene gjelder fra. Dette innebærer at resultatet av klagebehandlingen ikke må bryte med likebehandlingsprinsippet for eiendommer av samme karakter. Resultatet av klagebehandlingen kan derfor ikke medføre fordeler eller ulemper som bryter med likebehandlingsprinsippet. Klagebehandlingen må medføre ensartet praksis over tid som ikke bryter med likebehandlingsprinsippet. I tillegg må klagebehandlingen sikre at likebehandlingsprinsippet overholdes uavhengig om det er framsatt klage eller ikke.

Revisjonen legger derfor til grunn som et *overordnet revisjonskriterium*:

⇒ Klagebehandlingsprosessen skal sikre at klager blir behandlet individuelt og ikke bryte med likebehandlingsprinsippet.

Kapittel V i eiendomsskattevedtektene og kapittel 13 i retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter regulerer klagebehandlingen knyttet til eiendomsskatt. Ifølge vedtektene kan det klages til kommunen ved to anledninger; på vedtak fattet av eiendomsskattekontoret, og på vedtak fattet av sakkyndig nemnd. Nedenfor gjengis utdrag av generelle bestemmelser i vedtektene knyttet til klage på eiendomsskatt:

§ 5-1 Skatteyder kan klage på taksten og/ eller utskrivingen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddel og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut⁴.

Klage over taksten kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

⁴ I retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter står det under punkt 12.2 at alle takster skal være godkjent av sakkyndig nemnd og være lagt ut offentlig ettersyn innen 1. mars hvert år.

§ 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret. Hvis klagen gjelder et vedtak som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av skatten og tildeling av bunnfradrag) kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Hvis eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av sakkyndig nemnd. Ved klage over vedtak fattet av sakkyndig nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd.

Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til klagenemnda.

Som det går fram av § 5-1, kan det klages på skatten hvert år så lenge det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere. Fristen for å klage er seks uker etter utskrivningen (eiendomsskattelisten skal være offentliggjort innen 1. mars hvert år). Det går også fram av § 5-3 at skatteyter kan klage over vedtak knyttet til beregning av skatten samt bunnfradrag til eiendomsskattekontoret. Ifølge § 5-4 kan det også klages over vedtak fattet av sakkyndig nemnd. Hvis sakkyndig nemnd avviser klagen går klagen videre til klagenemnd.

3.2.2 Saksbehandlingskrav klager på eiendomsskatt

Eiendomsskattevedtektene og retningslinjene for taksering inneholder begge saksbehandlingskrav ved klage på eiendomsskatt. I avsnittene nedenfor gjengir og oppsummerer revisjonen saksbehandlingskravene knyttet til klager.

Behandling av klager på vedtak fattet av eiendomsskattekontoret

I retningslinjer for taksering⁵ står det følgende om klager knyttet til vedtak fattet av eiendomsskattekontoret:

I saker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, for eksempel feil antall bunnfradrag, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får da ny frist for å klage på den korrigerte taksten.

Dersom det i strid med eiendomsskatteleva ikke er skrevet ut eiendomsskatt på skattepliktig eiendom, eller det er skrevet ut feil skatt, kan utskrivningen av skatten rettes. Dersom eiendomsskatten settes opp, må rettingen foretas innen 1. mars i året etter utskrivningen.

Eksempler på feil kan være:

Antall godkjente boenheter

Eiendommens areal

⁵ Punkt 13.1 retting av feil.

Feil kategori på eiendommen

Skrive- og regnefeil

Behandling av klager i sakkyndig nemnd

Saksbehandlingskravene for sakkyndig nemnd står beskrevet eiendomsskattevedtektene og i retningslinjer for taksering. I eiendomsskattevedtektene står det i § 5-4:

Ved klage over vedtak fattet av sakkyndig nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd.

Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til klagenemnda.

Det finnes to versjoner av retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter. I den første utgaven (versjon 1.3⁶), står det at klager som er registrert innen fristens utløp behandles av sakkyndig nemnd som første klageinstans. Det står videre i den første utgaven under punkt 13.2.1:

Sakkyndig nemnd skal kort begrunne sine vedtak.

Dersom sakkyndig nemnd gir medhold/delvis medhold i klagen, vedtar sakkyndig nemnd en ny takst. Klageren underrettes per brev om ny vedtatt takst, samt klagefristen som er 6 uker.

Dersom sakkyndig nemnd vedtar å opprettholde taksten, sendes klagen automatisk videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Klageren underrettes om vedtaket i sakkyndig nemnd.

I den andre utgaven av retningslinjene for taksering (utgave 1.4⁷) står det følgende om klagebehandlingen under punkt 13.2.1:

Dersom sakkyndig nemnd ikke gir medhold eller kun delvis medhold, treffes det ikke et vedtak. Klagen sendes da automatisk videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Sakkyndig nemnd gir en uttalelse til klagenemnda om hvordan den vurderer klagen. Klageren skal ha kopi av uttalelsen og anledning til å kommentere denne før klagenemnda treffer endelig vedtak, jf fvl § 33 fjerde ledd. Dette for å sikre en solid saksbehandling.

Som det går fram av kommunens retningslinjer for taksering er saksbehandlingsreglene for sakkyndig nemnd endret, og sakkyndig nemnd skal ikke lenger kort begrunne vedtakene, men oversende klagen til klagenemnd hvis klager ikke gis medhold eller får delvis medhold. Sakkyndig nemnd skal nå gi en uttalelse om hvordan den vurderer klagen når klagen oversendes klagenemnden. Skatteyder skal ha kopi av uttalelsen og anledning til å uttale seg.

⁶ Versjon 1.3 er ifølge dokumentet vedtatt av sakkyndig nemnd 29.2.2016

⁷ Versjon 1.4 er ifølge dokumentet vedtatt av sakkyndig nemnd 17.8.2016

Revisjonen legger til grunn at sakkyndig nemnd uansett type vedtak (avslag, delvis medhold eller medhold), kort skal begrunne avslaget samt underrette skatteyter, slik at det er mulig for skatteyter å forstå hvordan taksten er fastsatt:

⇒ Sakkyndig nemnd skal kort begrunne alle vedtak og underrette skatteyter.

Det legges også til grunn som et kriterium at sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse ved oversendelse av klagen til klagenemnda:

⇒ Sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda når klagen oversendes klagenemnda (klager behandlet etter 17.8.2016)

Behandling i klagenemnd

Det fremgår av § 1-1 i eiendomsskattevedtektene:

Til å behandle klager velger kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 en egen klagenemnd. Klagenemnda skal bestå av minst tre personer. Valgperioden følger kommunevalgperioden.

Saksbehandlingskravene knyttet til klager i klagenemnd er beskrevet i både eiendomsskattevedtektene og i retningslinjer for taksering. Revisjonen gjengir først hva som står i vedtektene:

§ 5-5 Klagenemndas behandling. Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befaringsav eiendommen.

§ 5-6 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for vedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

Som det framgår av §§ 5-5 og 5-6, er det en rekke krav til saksbehandlingen i klagenemnda. Eiendommene skal befares. Det skal skrives protokoll, og protokollen skal angi faktum og rettsanvendelse. Protokollen skal også angi fakta om eiendommen, og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Vedtaket skal også ta stilling til klagers anførsler.

I retningslinjene for taksering står det følgende om saksbehandlingen i klagenemnda:

Klagenemnda befarter alle eiendommer som den skal behandle.

Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken. Klagenemnda kan beholde taksen eller sette taksten opp eller ned.

Klagenemnda skal kort begrunne vedtakene.

Saker som er avgjort av klagenemnda kan bare prøves rettslig.

Saksbehandlingskravene i vedtektene er mer konkrete og utfyllende enn saksbehandlingskravene i retningslinjene. Saksbehandlingskravene i retningslinjene inneholder kun en presisering som utfyller saksbehandlingskravene i vedtektene, knyttet til kravet om at nemnda skal befare eiendommer hvor det er framsatt klage.

Revisjonen legger følgende revisjonskriterier til grunn:

- ⇒ Klagenemnda skal befare alle eiendommene hvor det er framsatt klage på skattetaksten.
- ⇒ Klagenemnda skal i vedtaket ta stilling til klagers anførsler og angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på.

3.2.3 Oppsummering revisjonskriterier

I tabellen nedenfor oppsummeres revisjonskriteriene for problemstilling 3 i undersøkelsen. Revisjonskriteriene er den målestokken som kommunens praksis holdes opp mot, og utgjør grunnlaget for revisjonens vurderinger.

Problemstilling 3	Revisjonskriterier
I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for saksbehandling?	Overordnet revisjonskriterium ⇒ Klagebehandlingsprosessen skal sikre at klager blir behandlet individuelt og ikke bryte med likebehandlingsprinsippet (jfr. retningslinjer for taksering pkt. 13.4). Klagebehandling i sakkyndig nemnd ⇒ Sakkyndig nemnd skal kort begrunne alle vedtak og underrette skatteyter. ⇒ Sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda når klagen oversendes klagenemnda (klager behandlet etter 17.8.2016) Klagebehandling i klagenemnd ⇒ Klagenemnda skal befare alle eiendommene hvor det er framsatt klage på skattetaksten. ⇒ Klagenemnda skal i vedtaket ta stilling til klagers anførsler og angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på.

4 SJABLONGTAKST

I dette kapittelet gjennomgås Skedsmo kommunes system for sjablonger og sjablongtakst. Revisjonen har tatt utgangspunkt i kommunens dokumentasjon for hvordan sjablongene har blitt utarbeidet. Kapittelet er beskrivende og det er ikke utarbeidet revisjonskriterier. Revisjonens oppsummering av sjablongtakstsystemet kommer til slutt under punkt 4.4.

4.1 Eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering

Eiendomsskattevedtekter ble vedtatt i kommunestyret i Skedsmo 26.3.2014, og det står følgende om sjablonger i § 3 - 2:

Sakkyndig nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Skedsmo kommune har utarbeidet retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter. Under punkt 6.1 i retningslinjene står det:

Sakkyndig nemnd har vedtatt (10.02.2014) at det skal benyttes sjablonger som hjelpemiddel i takseringsarbeidet. Med sjablonger menes et sett med formler basert på innhentede fakta om boligtyper og beliggenhet. Det benyttes ulike sjablonger for ulike bygningstyper, se kapittel 6.2.

Hensikten med sjablongene er å treffe markedsprisen best mulig, og samtidig ivareta kravet til likebehandling. Beregningsmodeller og prisstigningsstatistikk fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) er lagt til grunn for sjablongene sammen med reelle omsetnings-verdier på boliger i Skedsmo kommune innhentet for perioden 2011-2014.

4.1.1 Notat KS Advokatene

I kommunestyremøte 15.6.2016 sak 2016/5602 la rådmannen fram sak: «Evaluerings – omtaksering av eiendomsskatt» I tilknytning til saken ble det fra rådmannen lagt fram et notat utarbeidet av KS Advokatene. KS Advokatene skriver⁸ innledningsvis at notatet fokuserer på metodikken for verdsettelse som er benyttet i Skedsmo, og at de belyser enkeltpunkter i retningslinjene som de finner grunn til å kommentere. KS Advokatene skriver videre at de ikke kvalitetssikre sjablongene i seg selv, da de ikke er kjent med hvilke omsetningsverdier som gjør seg gjeldende i Skedsmo kommune. KS Advokatene skriver også at de kan si noe generelt om hvilke krav som stilles ved bruk av sjablonger og justeringsfaktorer, og hvordan retningslinjene fremstår i forhold til dette.

⁸ Notat vedrørende retningslinjer eiendomsskatt i Skedsmo kommune

I oppsummeringen av notatet til KS Advokatene står det:

Som en oppsummering er vår konklusjon at den metodikken som er brukt for verdsettelse i seg selv må anses å være innenfor lovens rammer. En klageandel på 10 % i forbindelse med en omtaksering er ikke unormalt høyt. Dessuten vil normal prisstigning i området sikre at takstene ikke overstiger omsetningsverdien utover i takstperioden. Man trenger derfor ikke endre på metodikken, under den forutsetning at klagenemnda ikke har en praksis som medfører en usaklig forskjellsbehandling.

4.2 Utarbeidelse av sjablonger

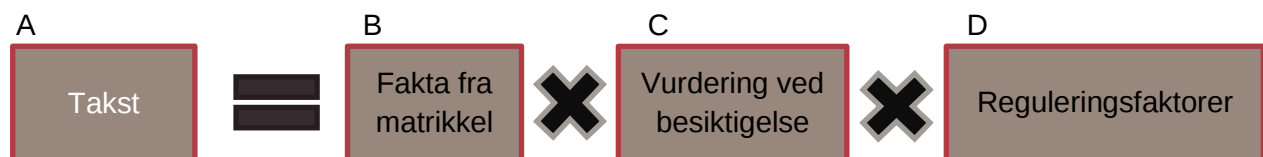
Under dette punktet gjennomgås systemet for sjablonger og sjablongtakst i Skedsmo kommune.

Geodataavdelingen i Skedsmo kommune har utarbeidet et oversiktsdokument over dokumentasjonen knyttet til retakseringsprosessen i 2014 - 2015. I oversiktsdokumentet⁹ er det en egen oversikt over dokumentasjon knyttet til takseringsprosessen, sjablonger og retningslinjer.

Kommunen utarbeidet egen dokumentasjon knyttet til beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger, leiligheter og næring. I dokumentasjonen¹⁰ knyttet til retakseringen i 2014 – 2015, framgår det at prøvetakstforslagene i det gamle fagsystemet for eiendomsskatt – KOMTEK, ikke var korrekte for små og store eneboliger, samt små og store delte boliger og leiligheter. Det var derfor et behov for å utarbeide nye sjablonger og en ny sjablongtakst da kommunen skulle retaksere eiendommene i egen regi i 2014.

4.2.1 Sjablonger og sjablongtakstformler

Med sjablonger menes standardiserte faktorer eller standardiserte verdier som inngår i en sjablongtakstformel. Faktorene skal sammenstilt i en formel i størst mulig grad gjenspeile eiendommenes objektive markedsverdi og gi skattetaksten på den enkelte bolig. Nedenfor gjengis¹¹ sjablongtakstformelen for alle boliger i Skedsmo:



Skedsmo kommunes sjablongtakstformel består av tre (hoved)sjablonger som sammen gir sjablongtaksten eller taksten. I punktene under utdyper revisjonen de fire elementene i skattetakstformelen.

⁹ Dokument: Oversikt over dokumentasjon omtaksering eiendomsskatt. Skedsmo kommune 27.1.2016

¹⁰ «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst (eneboliger)» Prosjekt omtaksering for ny eiendomsskatt 2015» (2014/43) versjon 1.10 Skedsmo kommune.

¹¹ Hentet fra: Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter Skedsmo kommune.

A Takst/vedtatt eiendomsskattetakst

Kronebeløpet kommunen har beregnet den objektiviserte markedsverdien av en skattepliktig eiendom til. Taksten skal gjenspeile markedsverdien på det tidspunktet skatten gjelder fra¹².

B Fakta fra matrikkel

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser¹³. Den enkelte kommune er matrikkelfører på vegne av kartverket. Det følger av forskrift om eiendomsregistrering¹⁴ at matrikkelen blant annet skal inneholde opplysninger om:

- Hjemmelsforhold, som registrert eiers og registrert festers navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer.
- Areal, grenselinjer og grensepunkt med kvalitetsangivelse
- Kulturminner
- Historikk blant annet opplysninger om tidligere oppmålingsforretninger.
- Bygninger herunder, bygningsnummer, bygningstype
- Antall etasjer og deres areal, bruttoareal
- Bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger
- Vannforsyning, avløp
- Energikilder og oppvarming
- Opplysninger om andre bruksenheter
- Pålegg som gjelder grunn eller bygninger
- Adresse til matrikkelenheter, bygninger og bruksenheter, herunder opplysninger om grunnkrets, valgkrets, kirkesogn, tettsted, postnummer og poststednavn.

Fakta fra matrikkel i sjablongtakstformelen består av flere elementer¹⁵:

- Antall kvm bruksareal¹⁶ (BRA) på den enkelte bolig.
- Eier og bygningstype for å velge type sjablong
- Bygningsstatus og dato når bygning er ferdigstilt
- Etasje
- Antall og type bruksenhet

Bruksareal (BRA) hentes fra matrikkel sammen med betegnelse for hver bygningstype og multipliseres med gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hver bygningstype slik:

Fakta fra matrikkel = BRA * Gjennomsnittlig kvadratmeterpris hele Skedsmo.

¹² I forbindelse med retakseringen i Skedsmo gjelder den nye taksten fra 1.1.2015

¹³ <http://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

¹⁴ For-2009-06-26-864. Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

¹⁵ Opplyst i epost fra kommunen 23.3.2017.

¹⁶ Bruksareal¹⁶ for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger (inkludert innvendige vegger). Kilde NS 3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

Det står i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter under punkt 6.1 sjablongtaksering:

Hensikten med sjablongene er å treffe markedsprisen best mulig, og samtidig ivareta kravet til likebehandling. Beregningsmodeller og prisstigningsstatistikk fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) er lagt til grunn for sjablongene sammen med reelle omsetnings-verdier på boliger i Skedsmo kommune innhentet for perioden 2011-2014.

Kommunen har på bakgrunn av statistiske analyser av reelle omsetningsverdier på boliger og prisstigningsstatistikk kommet fram til gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for bygningstyper innenfor kategorien boliger. Det er totalt syv bygningstyper¹⁷ innenfor boliger, og alle boliger i Skedsmo har fått en gjennomsnittlig kvadratmeterpris i sjablongtakstformelen som vist i tabellen nedenfor:

Tabell 1. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser etter bygningstype

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype	
Bygningstype	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (i kroner) hele Skedsmo
Enebolig/fritidsbolig	23 000,-
Firemannsboliger*	35 500,-
Horisontaldelt tomannsbolig (ikke seksjonert)*	21 000,-
Horisontaldelt tomannsbolig (seksjonert)*	30 000,-
Leiligheter ¹⁸	41 000,-
Rekkehus*	31 500,-
Vertikaldelt tomannsbolig*	28 500,-

Kilde: Kommunens dokumentasjon på beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger og leiligheter.

*Fellesbetegnelsen for disse bygningstypene er delt bolig, og kommunen har utarbeidet et eget dokument knyttet til dokumentasjonen for beregning av sjablongtakst delte boliger.

¹⁷ Borettslag har *ikke* gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Består borettslaget av leiligheter gjelder kvadratmeterprisen på leiligheter. Består borettslaget av rekkehus gjelder kvadratmeterprisen på rekkehus osv.

¹⁸ Ifølge dokumentasjon beregning av sjablongtakst leiligheter, er det benyttet gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leiligheter i første etasje for hele kommunen.

Som det framgår av tabellen over varierer gjennomsnittlig kvadratmeterpris på de ulike bygningstypene fra kr 21 000,- på ikke seksjonerte horisontaldelte tomannsboliger, til kr 41 000,- for leiligheter.

C Vurdering ved besiktigelse (gjelder kun eneboliger og fritidsboliger)

I retningslinjene for taksering står det følgende om vurdering ved besiktigelse¹⁹:

Alle eiendommer skal besiktiges. Boliger besiktiges utvendig. Verdien for alle eiendommer fastsettes ved takst av sakkyndig nemnd. Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningsmassen.

I retningslinjene for taksering står det videre under punkt 7.2:

Den utvendige befaringen kan medføre opp- eller nedjustering av den verdien som fremgår av sjablongen. Sjablongverdien skal sammen med resultatet av besiktigelsen reflektere omsetningsverdien.

I kommunens dokumentasjon²⁰ fremgår det at hvis bygningen (eneboligen) blir klassifisert med høy standard under befaring legges det til 20 % (faktor 1,2) - ellers er denne faktoren 1. For eneboliger som er yngre enn tre år legges det til 30 % (faktor 1,3).

I tabellen nedenfor har revisjonen laget et eksempel knyttet til de to elementene i skattetakstformelen, fakta fra matrikkel og vurdering ved besiktigelse:

¹⁹ Punkt 7.1 i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter.

²⁰ «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst (eneboliger). Versjon 1.10

Tabell 2. Fakta fra matrikkel, vurdering ved besiktigelse

Fakta fra matrikkel, vurdering ved besiktigelse

	BRA (fra matrikkel)	Gjennomsnittlig kvm pris hele Skedsmo	Faktor (vurdering ved befaring)	Utrekning	Sum grunnlag (fakta fra matrikkel X vurdering ved besiktigelse)
Enebolig Høy standard	150 kvm	Kr 23 000,-	Høy standard (faktor 1,2)	150 X 23 000 X 1,2	4 140 000,-
Enebolig Vanlig standard	150 kvm	Kr 23 000,-	Normal standard (1,0)	150 X 23 000 X 1,0	3 450 000,-

Som det går fram av tabellen på forrige side, vil en enebolig som er vurdert til å ha høy standard (faktor 1,2) under befaring få et grunnlag på kr 4 140 000,- når de to elementene i skattetakstformelen fakta fra matrikkel og vurdering ved besiktigelse er multiplisert. En enebolig med «normal» standard får et grunnlag på kr 3 450 000,-

D Reguleringsfaktorer

Utrekningen for de to eneboligene i tabellen over, kan sies å være et grovt estimat på markedsverdiene til de to eneboligene. For å korrigere det grove anslaget gjennomsnittlige kvadratmeterpriser, brukes reguleringsfaktorer for å bedre kunne estimere markedsprisene på den enkelte bolig. Reguleringsfaktorene er også sjablongbaserte, og hver enkelt reguleringsfaktor er et faktortall samme måte som faktoren vurdering ved befaring (faktor 1,2 høy standard og faktor 1,0 «normal» standard).

I Skedsmo er det totalt seks reguleringsfaktorer: Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnnsfaktor og etasjefaktor. I tabellen nedenfor har revisjonen oppsummert de ulike reguleringsfaktorene som gjelder for de ulike bygningstypene.

Tabell 3. Reguleringsfaktorer etter bygningstype

Reguleringsfaktorer etter bygningstype	
Bygningstype	Reguleringsfaktorer
Delte boliger	Sonefaktor, størrelsesfaktor
Eneboliger/fritidsboliger	Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnnsfaktor ²¹
Leiligheter	Sonefaktor, størrelsesfaktor, aldersfaktor, etasjefaktor

Kilde: Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter i Skedsmo kommune. Utgave 1.4

Sonefaktor (gjelder alle boliger)

Det står følgende om sonefaktor i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter:

Sonefaktoren tar hensyn til hvor i kommunen boligene og eiendommene ligger. Sonefaktoren for et område i kommunen vil kunne være ulik for de enkelte bygningssgruppene.

Alle boligene i Skedsmo har en sonefaktor i formelen for utregning av sjablongtakst. I tabellen nedenfor gis en oversikt over både antall soner for hver bygningstype og variasjonen i sonefaktorene.

Tabell 4. Soner fordelt på bygningstype, variasjon i sonefaktorer

Oversikt over antall soner fordelt på bygningstyper og variasjon i sonefaktor		
Boligtype	Antall soner	Variasjon i sonefaktor
Delte boliger	9	0,7 - 1,15
Eneboliger/fritidsboliger	9	0,8 – 1,2
Leiligheter	6	0,7 – 1,05

Kilde: Kommunens dokumentasjon på beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger og leiligheter.

Som det går fram av tabellen er det ulik soneinndeling for hver bygningstype. Det er også stor variasjon i sonefaktorene for hver bygningstype og variasjonen er størst innenfor delte boliger hvor

²¹ I retningslinjene for taksering står det at skjønnnsfaktor brukes som en konstant for nye eneboliger istedenfor aldersfaktor.

faktoren varierer fra 0,7 – 1,15. Variasjonen i sonefaktorene innenfor de ulike bygningstypene viser at det er store markedsprisforskjeller på like bygningstyper innad i Skedsmo kommune.

Størrelsesfaktor (gjelder alle boliger)

Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om størrelsesfaktor:

Det er en sammenheng mellom boligens bruksareal og kvadratmeterpris. Jo større boligareal, dess lavere kvadratmeterpris. Størrelsesfaktoren er forskjellig for de ulike bygningsgruppene og kan ikke sammenlignes på tvers av bygningsgrupper.

Revisjonen gjengir i tabellen nedenfor antall størrelsesfaktorer for de ulike bygningstypene innenfor boliger. Størrelsesfaktorene er som skrevet ett faktortall, hvor faktortallet inngår som en multiplikasjonsfaktor i sjablongtaksten.

Tabell 5. Antall størrelsesfaktorer etter bygningstype

Antall størrelsesfaktorer etter bygningstype	
Bygningstype	Antall størrelsesfaktorer
Enebolig/fritidsbolig	En størrelsesfaktor
Firemannsboliger*	To størrelsesfaktorer: En størrelsesfaktor for firemannsboliger mindre enn 172 kvm og en størrelsesfaktor for firemannsboliger større eller lik 172 kvm = faktor 0,6
Horisontaldelt tomannsbolig (ikke seksjonert)*	En størrelsesfaktor
Horisontaldelt tomannsbolig (seksjonert)*	To størrelsesfaktorer. En størrelsesfaktor for tomannsbolig mindre enn 200 kvm og en faktor for tomannsbolig større enn eller lik 200 kvm (0,6)
Leiligheter	Fire størrelsesfaktorer: Formler for størrelsesfaktor er utarbeidet for 1,2,3 og 5 etasje.
Rekkehus*	En størrelsesfaktor
Vertikaldelt tomannsbolig*	En størrelsesfaktor

Kilde: Kommunens dokumentasjon på beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger og leiligheter.

Som det går fram av tabellen over er det utarbeidet totalt elleve størrelsesfaktorer fordelt på syv bygningstyper. Det er kun bygningstypene firemannsboliger og leiligheter som har flere størrelsesfaktorer med hhv to og fire.

Etasjefaktor (leiligheter)

Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om etasjefaktor:

Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg. Omsetningstallene viser at det er sammenheng mellom salgsverdi og etasje. Faktoren benyttes kun for leiligheter.

Det framgår av kommunens dokumentasjon for beregning av sjablongtakst på leiligheter at det er tydelige forskjeller i leiligheters kvadratmeterpris alt etter hvilken etasje de ligger i. Kommunen skriver videre at det er utarbeidet en etasjefaktor for alle frittliggende boligbygg på tre eller flere etasjer.

Aldersfaktor (Eneboliger/fritidsboliger og leiligheter)

Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om aldersfaktor:

For noen bygningsgrupper er det en dokumentert sammenheng mellom alder og salgsverdi. Statistikkene over solgte eiendommer i Skedsmo kommune støtter seg på SSB sin aldersinndeling av boliger. Denne aldersinndelingen er derfor benyttet.

Kommunen skriver i sin dokumentasjon knyttet til beregning av sjablongtakst for eneboliger at differansen mellom nye og brukte boliger i Akershus er 29,5 % i følge tall fra SSB. Kommunen skriver videre at det blir benyttet en aldersfaktor på 1,3 for eneboliger yngre enn tre år. I tillegg blir det som skrevet benyttet en faktor på 1,2 for eneboliger som er eldre enn tre år, og har blitt vurdert til å ha høy standard knyttet til utvendig besiktigelse.

Når det gjelder aldersfaktor på leiligheter skriver kommunen i sin dokumentasjon at de har undersøkt leiligheter i første etasje for å sjekke om byggeår har noen påvirkning på prisen. Kommunen skriver videre at undersøkelsene viser at det er et behov for en aldersfaktor. Følgende aldersfaktorer for leiligheter har blitt utarbeidet:

Tabell 6. Aldersfaktorer leiligheter

Aldersfaktorer leiligheter	
Alder på leiligheter	Faktor
Eldre enn 1994	1,0
Leiligheter bygd mellom 1994 - 2003	1,08
Leiligheter yngre enn 2003	1,28

Kilde: Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst leiligheter versjon 1.1

Bruksenhetsfaktor (kun eneboliger)

Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om bruksenhetsfaktor:

Ut fra reelle omsetningsverdier er det funnet at ekstra bruksenheter som hybler gir høyere markedspris. Bruksenhetsfaktoren gir et tillegg for ekstra bruksenheter i sjablongtaksten.

Det står videre²² om bruksenhetsfaktor at den kun gjelder for eneboliger:

Hvis antall boligbruksenheter i bygget er større enn 1, legges det til 10 % per overskytende boligbruksenhet. En enebolig med to sokkelleiligheter blir f. eks. ganget med 1,2 (20 %). For vanlige eneboliger er denne 1.

4.2.2 Oppsummering sjablongtakstformel etter bygningstype

Sjablongene er som skrevet forskjellige for ulike bygningstyper som enebolig, leilighet og delt bolig. Sjablongene i Skedsmo blir også brukt å fange opp variasjoner i markedsverdier innenfor en bygningstype. Et eksempel på variasjoner i markedsverdier innenfor en bygningstype, er etasjefaktor for leiligheter hvor det er utarbeidet fire faktorer.

Borettslag har ingen egen formel for beregning av sjablongtakst, og sjablongene for en borettslagsenhet avhenger av hvilken bygningstype borettslaget består av. Eksempelvis, består borettslaget av leiligheter gjelder sjablongen for leiligheter, består borettslaget av rekkehus gjelder sjablongen for rekkehus innen delte boliger. Revisjonen gjengir alle formlene for beregning av sjablongtaksten for boliger slik de står beskrevet i retningslinjene for taksering:

Enebolig:

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x størrelsesfaktor x BRA (1) x sonefaktor x bruksenhetsfaktor x aldersfaktor/skjønnnsfaktor (2)

Garasje:

Takst = 6000 x sonefaktor x BRA

Leiligheter:

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris avh. av bygningstype (3) x BRA x sonefaktor x aldersfaktor x størrelsesfaktor

Delte boliger:

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor

Borettslag: Takst beregnes iht. boligtype.

(1) BRA = Bruksareal

(2) For nye eneboliger brukes skjønnnsfaktor som en konstant i stedet for aldersfaktor

(3) Avhenger av blokk eller lavblokk

²² Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst eneboliger Skedsmo kommune versjon 1.10

4.3 Beregning av sjablongtakst delte boliger

Revisjonen har under punkt 1.2 «om sjablonger og sjablongtakst» vist hvordan sjablongene og sjablongtakstsystemet er utarbeidet. Under dette punktet, beregning av sjablongtakst delt bolig, gjennomgås mer utfyllende og detaljert hvordan kommunen har utarbeidet sjablongene og sjablongtaksten. Revisjonen har valgt å bruke bygningsgruppen delte boliger som eksempel og redegjør for kommunens dokumentasjon knyttet til utarbeiding av sjablongtakst delte boliger

Hovedformelen for sjablongtakst delte boliger ser slik ut:

Figur 1. Sjablongtakstformel boliger



Den detaljerte sjablongtakstformelen for delte boliger ser slik ut:

Takst = (gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA) x (sonefaktor x størrelsesfaktor).

I den detaljerte sjablongtakstformelen utgjør gjennomsnittlig kvadratmeterpris og BRA, fakta fra matrikkel i hovedformel, mens sonefaktorer og størrelsesfaktor utgjør reguleringsfaktorer i hovedformel. I punktene nedenfor redegjør revisjonen for kommunens dokumentasjon²³ av de ulike elementene i den detaljerte sjablongtakstformelen for delte boliger.

4.3.1 Beregning av gjennomsnittlige kvadratmeterpriser

Under dette punktet vises det hvordan kommunen har kommet fram til gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger.

Takst = **gjennomsnittlig kvadratmeterpris (bygningstype)** x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor.

Kommunen skriver i sin dokumentasjon at de ved hjelp av omsetningsverdier har beregnet kvadratmeterpris etter BRA for ulike boligtyper. Kommunen har tatt utgangspunkt i alle 458 fritt salg omsetninger av delte boliger i Skedsmo i perioden 2012 til november 2014, hvor megler har oppgitt BRA og bygningstype. På bakgrunn av de 458 omsetningene har kommunen beregnet gjennomsnittlige kvadratmeterpriser (BRA) for de fem ulike boligtypene innenfor delt bolig:

²³ Dokument: «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst delte boliger, versjon 1,0».

Tabell 7. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger

Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger

Boligtype	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kroner)	Median størrelse for omsatte boliger	Totalpris for en bolig på 150 m
Firemannsbolig	35 500,-	88 m2	3 668 950,-
Horisontaldelt tomannsbolig (seksjonert)	30 000,-	102 m2	3 539 825,-
Horisontaldelt tomannsbolig (ikke seksjonert)	21 000,-	231 m2	3 591 138,-
Rekkehus	31 500,-	124 m2	4 211 516,-
Vertikaldelt tomannsbolig	28 500,-	146 m2	4 176 727

Kilde: Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst delte boliger Skedsmo kommune, versjon 1,0

Det står videre i kommunens dokumentasjon at de har brukt statistikk for småhus²⁴ fra Statistisk Sentralbyrå. Statistikken er brukt for å justere alle omsetningstall i perioden 2012 – 2014 med prisutviklingen for å komme fram til markedsverdier per 1. januar 2015:

- Fra 2012 til 2013: 9,92 %
- Fra 2013 til 2014: -5,7 %
- Fra 2014 til 2015: 10,5 % (estimert med tredje kvartalstall)

4.3.2 Bruttoareal (BRA)

Under dette punktet redegjøres det for hvordan kommunen har brukt BRA - tall for delte boliger i forbindelse med kvalitetssikringen av sjablongtakstformelen for delte boliger.

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor.

I forbindelse med utarbeidelsen og kvalitetssikringen av sjablongen gjennomsnittlig kvadratmeterpris, tok kommunen utgangspunkt i 458 omsatte delte boliger²⁵ hvor dataene ble kjøpt

²⁴ SSB sin definisjon av småhus sammenfaller ifølge kommunen med definisjonen kommunen har på delte boliger.

²⁵ 458 omsetninger av delte boliger i perioden 2012-2014

inn fra Norsk Eiendomsverdi AS²⁶. I dataene fra Norsk eiendomsverdi var BRA og bygningstype oppgitt av megler. Det er disse BRA dataene kommunen har som grunnlag i sjablongtakstformelen for delte boliger.

4.3.3 Utarbeidelse av sonefaktorer

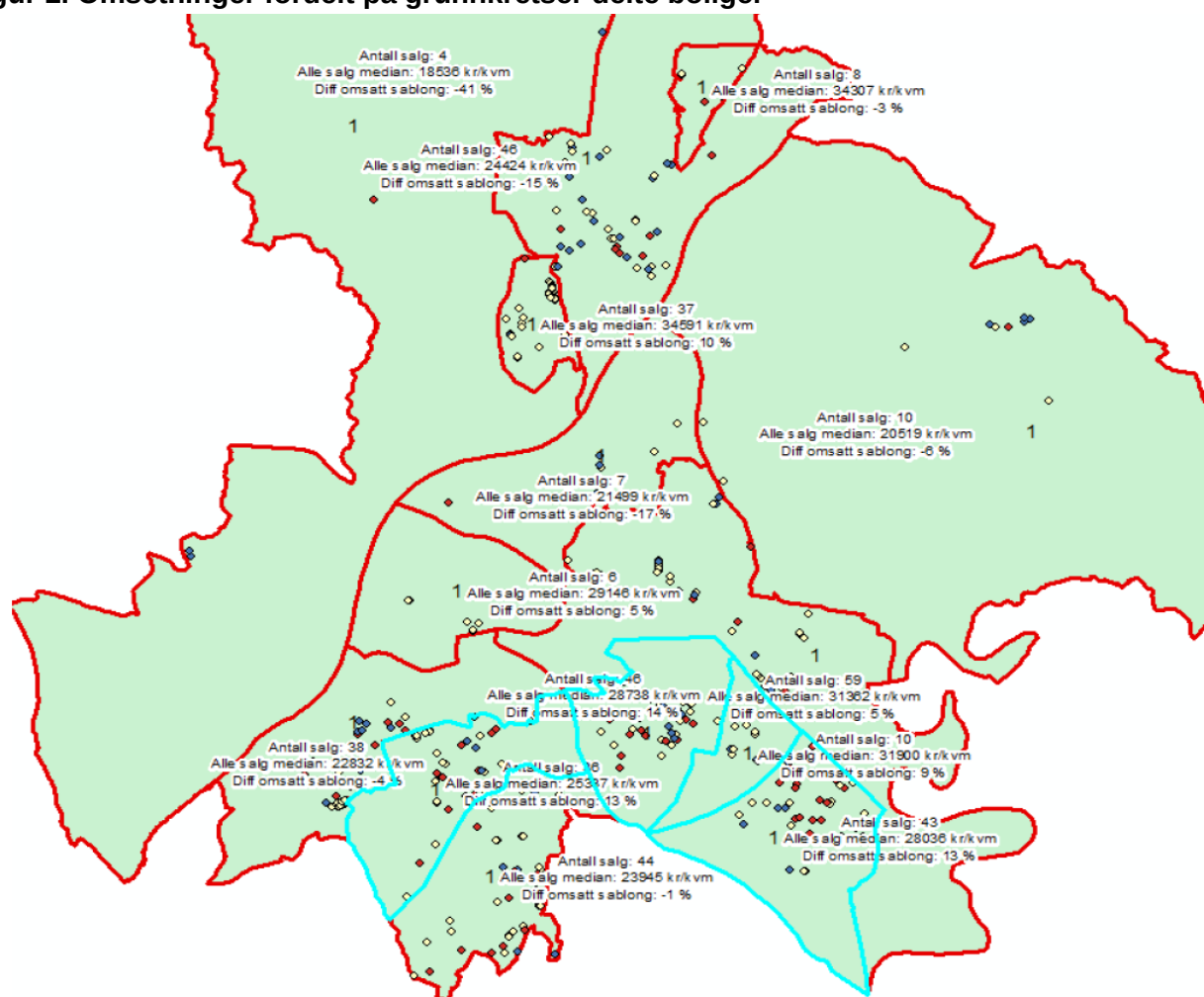
Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x **sonefaktor** x størrelsesfaktor.

Kommunen skriver i sin dokumentasjon at man undersøkte soner for å få et bedre samsvar mellom sjablong og omsetningsverdier for delte boliger. Utgangspunktet var igjen de 458 omsatte delte boligene i perioden 2012 - 2014, og kommunen skriver følgende om analysen av soner:

Gruppert inn kommunen etter en til flere grunnkretser som har en mengde omsatte boliger, og beregner hvor langt sjablong ligger unna omsetningsverdiene innenfor sonene.

I figuren under vises omsatte delte boliger gruppert etter grunnkretser og avviket de omsatte boligene samlet innenfor sonen har fra sjablongen.

²⁶ Norsk Eiendomsverdi AS er ifølge firmaets nettside et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene. Eiendomsverdi utarbeider blant annet eiendomsmeglerbransjens månedlige boligprisstatistikk. Kilde: www.eiendomsverdi.no

Figur 2. Omsetninger fordelt på grunnkretser delte boliger

Figuren over viser alle salg av delte boliger i perioden 2012 – 2014 fordelt på grunnkretser. I hver grunnkrets er medianprisen også beregnet. Medianprisen i hver grunnkrets er omsetningsprisen per kvm for den boligen som ligger i midten. Medianen er den boligen i midten av utvalget som har like mange enheter med lavere og høyere gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Eksempelvis: Med 59 omsetninger i en grunnkrets blir bolig nummer 30 med hensyn til gjennomsnittlig kvm pris medianen. Det er 29 delte boliger av 59, som har en lavere gjennomsnittlig kvm pris enn median, og 29 boliger av 59 som har enn høyere gjennomsnittlig kvm pris.

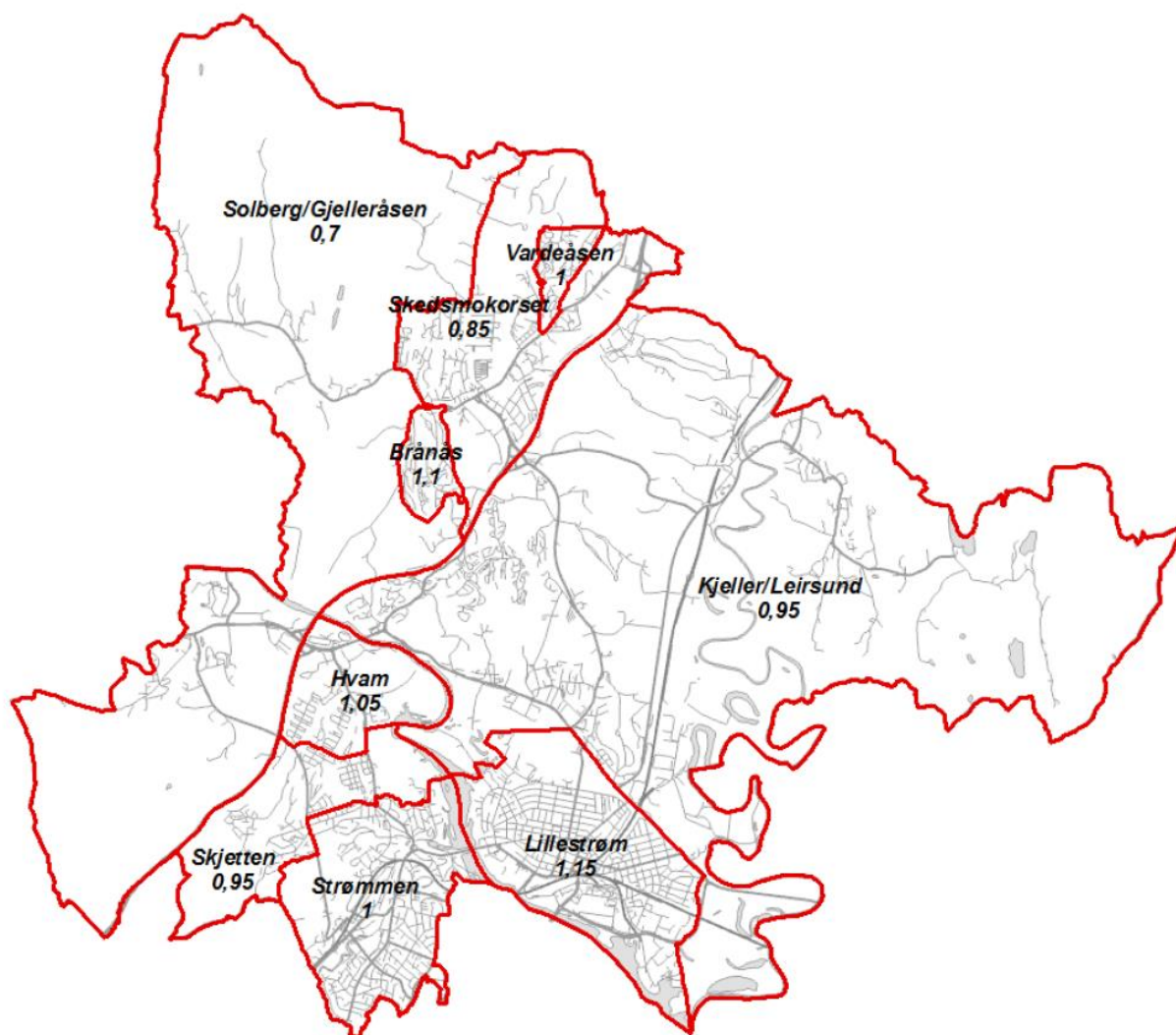
Under medianen i hver grunnkrets vises differansen mellom de omsatte boligene i grunnkretsen og sjablongen for gjennomsnittlig kvadratmeterpris i hele kommunen delte boliger. Det framgår av figuren at differansen mellom gjennomsnittlig kvadratmeterpris og sjablongen varierer fra – 41 % til 14 %. I grunnkretsen øverst til venstre i figuren er gjennomsnittlig kvadratmeterpris 41 % lavere enn sjablongen, mens en grunnkrets med 6 salg i midten nederst på figuren, har gjennomsnittlige kvadratmeterpriser som ligger 14 % høyere enn sjablongen.

Kommunen skriver følgende om den endelige soneinndelingen:

Sonene er justert slik at avvik mellom omsetninger og sjablong er i snitt mindre enn 5 %. Det er kjørt analyser ned til grunnkrets nivå. Der avvik mellom omsetninger og sjablong, samt sonefaktor er tilnærmet like, vil sonene aggregeres til større soner.

Den endelige inndelingen av soner for delte boliger med sonefaktorer ble i følge kommunen slik:

Figur 3. Endelig soneinndeling delte boliger med sonefaktorer



Figuren over viser den endelige soneinndelingen for delte boliger med ni soner, hvor sonefaktoren og navnet på sonen framgår. Revisjonen har oppsummert den endelige soneinndelingen for delte boliger med sonefaktorer i tabellen under:

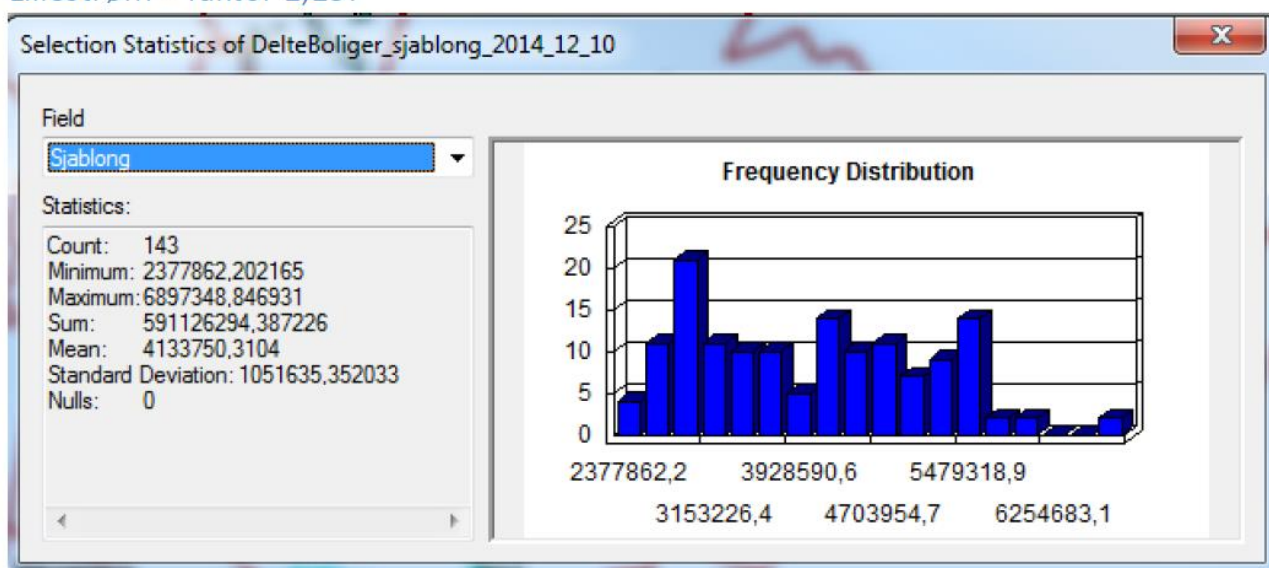
Tabell 8. Soner med sonefaktorer delte boliger

Soner med sonefaktorer delte boliger	
Sonenavn	Sonefaktor
Lillestrøm	1,15
Brånås	1,1
Hvam	1,05
Vardeåsen	1,0
Strømmen	1,0
Skjetten	0,95
Kjeller/Leirsund	0,95
Skedsmokorset	0,85
Solberg/Gjelleråsen	0,7

I figuren nedenfor gjengis kommunens grunnlagsdokumentasjon på sjablongen i sone Lillestrøm. Kommunen skriver at det er kontrollert for hvor mange sjablonger som ligger innenfor +/- 20 % av omsetningsverdien som er estimert.

Figur 4. Dokumentasjon delte boliger sone Lillestrøm

Lillestrøm – faktor 1,15:



Figuren viser at det var 143 omsetninger av delte boliger i perioden 2012 – 2014, og at sjablongen varierer fra 2,37 millioner til 6,9 millioner. Gjennomsnittsprisen i sone Lillestrøm er kr 4 133 750. Når det gjelder kontrollen knyttet til avvik på sjablongen (+/- 20 %) for omsatte delte boliger, framgår dette ikke av figuren.

4.3.4 Utarbeidelse av størrelsesfaktor

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor

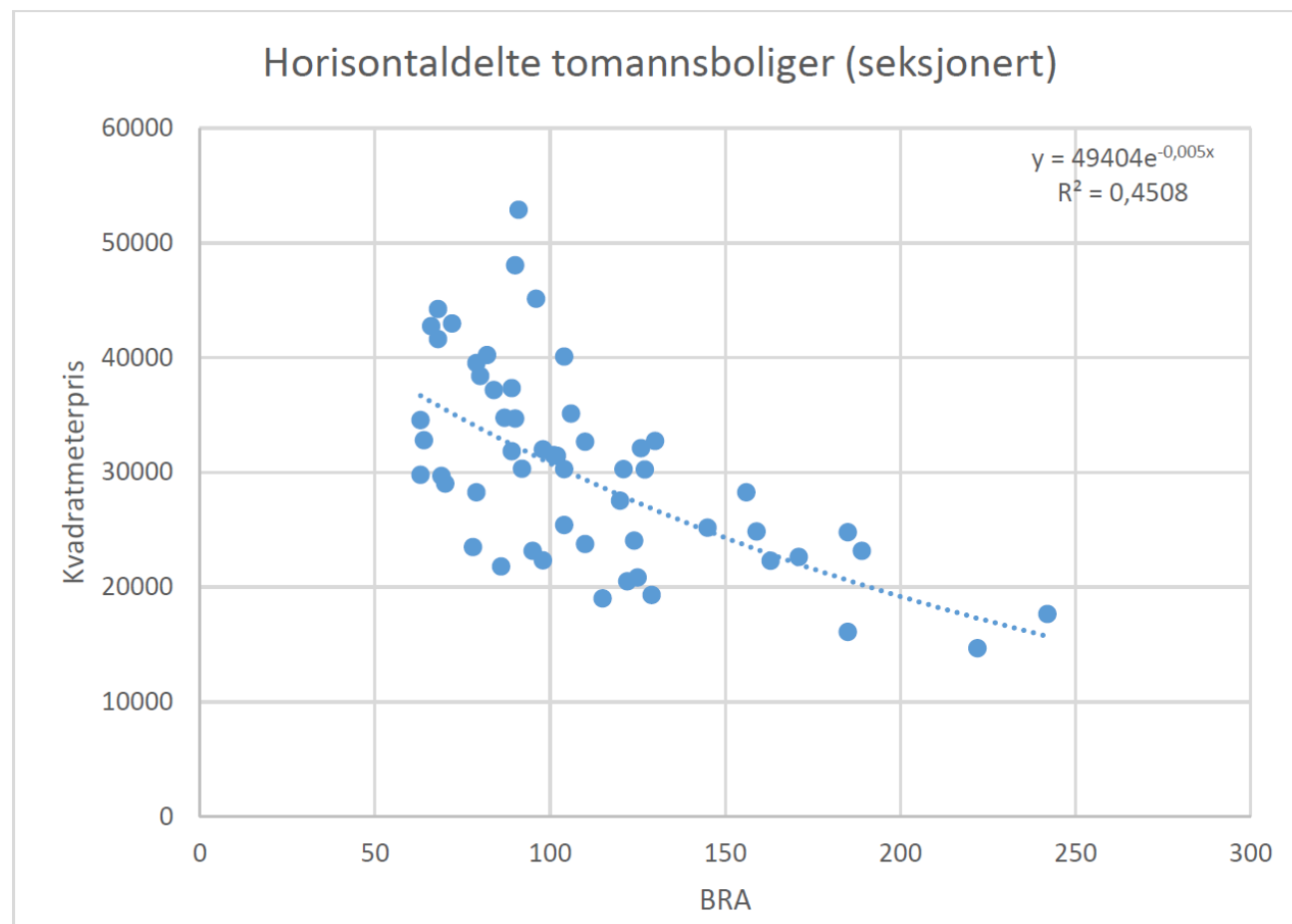
Det står i kommunens dokumentasjon at foreløpige analyser fant at det var behov for en ny størrelsesfaktor for delte boliger, noe den gamle sjablongtakstformelen ikke hadde (sjablongtakstformelen for eiendomsskatt i Skedsmo i perioden 2005 – 2014). Det står følgende om utarbeidelsen av den nye størrelsesfaktoren:

Det var ikke mulig å finne en klar sammenheng mellom størrelse og kvadratmeterpris når alle boligtypene innfor «Delte boliger» var samlet. Størrelsesfaktor er beregnet for hver boligtype innenfor kategorien «delte boliger»:

- Vertikaldelte tomannsboliger
- Horisontaldelte tomannsboliger (hele)
- Horisontaldelte tomannsboliger (seksjoner)
- Rekkehus
- Firemannsboliger

Kommunen gjorde tre analyser for alle delte boliger for å få et bedre samsvar mellom sjablong og omsetningsverdier på alle delte boliger. Ingen av forutsetningene i de tre analysene viste seg å være gode nok, og den endelige utarbeidelsen av størrelsesfaktorene medførte at alle de fem boligtypene innenfor delt bolig fikk en egen størrelsesfaktorformel. Dette ble gjort gjennom en statistisk analyse som kalles regresjonsanalyse²⁷. Regresjonsanalysen ble gjort på bakgrunn av 458 omsetninger av delte boliger i Skedsmo i perioden 2012 – november 2014. Revisjonen gjengir kommunens dokumentasjon knyttet til den statistiske regresjonsanalysen av seksjonerte horisontaldelte tomannsboliger i figuren under:

²⁷ www.wikipedia.no Regresjon er en statistisk tallanalyse av sammenhenger mellom en avhengig variabel og en eller flere uavhengige variabler. I motsetning til korrelasjonsanalyse som påviser hvorvidt det er korrelasjon mellom variabler, så kan regresjonsanalyse vise i hvilken grad en variabel samvarierer med en annen variabel.

Figur 5. Omsetninger seksjonerte delte boliger (regresjonsanalyse)

Figuren over viser omsetninger (blå prikker), og den blå prikkete linjen representerer en gjennomsnittlig kvadratmeterpris fordelt på størrelse for en kvm bruksareal (BRA). Som det framgår av tabellen er det en sammenheng mellom bruksareal (BRA) og kvadratmeterpris. Høyere bruksareal gir lavere kvadratmeterpris (fallende blå prikkete linje mot høyre). Tilsvarende regresjonsanalyser ble gjort for de fire andre boligtypene innen delte boliger.

4.3.5 Sjablongtakst-utregning og endelig eiendomsskatte-utregning

I de to tabellene nedenfor vises et eksempel på sjablongtakstutregning og endelig eiendomsskatteutregning for en seksjonert horisontaldelt tomannsbolig i Skedsmo med én boenhet.

Tabell 9. Sjablongtakst-utregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig

Sjablongtakst-utregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig		
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	30 000	
BRA	278 m ² *30 000	8 340 000
Sonefaktor	1,0	8 340 000
Størrelsesfaktor	0,6	- 3 336 000
Vedtatt eiendomsskattetakst (kroner)		5 004 000

I tabellen nedenfor vises endelig eiendomsskatteutregning for den seksjonerte horisontaldelte tomannsboligen.

Tabell 10. Endelig eiendomsskatte-utregning

Endelig eiendomsskatteutregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig		
Vedtatt eiendomsskattetakst (kroner)		5 004 000
- 20 % forsiktighetsmargin	$5\,004\,000 * 0,2$	-1 000 800
- Bunnfradrag (en boenhet)	1 800 000	-1 800 000
= Skattegrunnlag		2 203 200
Beregnet eiendomsskatt 2 promille av skattegrunnlaget	$2\,203\,200 * 0,002$	4 406,4
Eiendomsskatt å betale (kroner)		4 406

Forsiktighetsmargin (reduksjonsfaktor)

En forsiktighetsmargin²⁸ brukes til å justere ned verdien av de takserte eiendommene. Med reduksjonsfaktor menes en lik prosentvis reduksjon i takstene for alle eiendommer. Mange kommuner benytter en reduksjonsfaktor for å oppnå et ønsket nivå på eiendomsskattegrunnlagene ved utskrivningen. En reduksjonsfaktor vil også fungere som en buffer mot at takstene overstiger faktisk markedsverdi på den enkelte eiendom.

²⁸ Norsk lovkommentar eieendomsskattelova note 47

Bunnfradrag:

Et fast kronebeløp som trekkes fra vedtatt eiendomsskattetakst for den enkelte godkjente boenhet. (Skedsmo kr 1 800 000,-).

Skattegrunnlag:

Grunnlaget som det beregnes eiendomsskatt av.

4.4 Revisjonens oppsummering

Skedsmo kommune har i eiendomsskattevedtektene vedtatt at sakkyndig nemnd kan bruke sjablonger i takseringen. Sjablongene skal ifølge eiendomsskattevedtektene:

Være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommens innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien

Sakkyndig nemnd vedtok 10.2.2014 å bruke sjablonger, og i kommunens dokumentasjon knyttet til utarbeidelse av sjablonger for boliger framgår følgende sjablongtakstformel for alle boliger:



Sjablongtakstformelen som sakkyndig nemnd har vedtatt inneholder tre elementer som sammen skal gi takst på den enkelte bolig. I sjablongtakstformelen er det kun bruksareal (BRA) under elementet fakta fra matrikkel som ikke er en sjablong eller en faktor. Alle de andre åtte enkeltbestanddelene i sjablongtakstformelen som kommunen har valgt å bruke er faktorer:

- Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype
- Eneboliger med høy standard får faktor 1,2, ellers får eneboliger faktor 1,0 (en sjablong - vurdering ved besiktigelse).
- Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnhetsfaktor og etasjefaktor (seks sjablonger som alle betegnes som reguleringsfaktorer).

Som det framgår av de tre kulepunktene over, består syv av åtte sjablonger av faktorer med et faktortall. Det er kun gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype som ikke er et faktortall. Av faktortallene er det kun sjablongen «vurdering ved besiktigelse» som kan sies å inneholde en skjønnspreget vurdering i motsetning til de andre faktortallene som er utarbeidet på bakgrunn av talldata og statistiske analyser. Sjablongen «vurdering ved besiktigelse» innebærer at kommunens besiktigere i forbindelse med den utvendige befaringen, skal ha foretatt en skjønnsmessig vurdering om eneboliger skal få faktortallet 1,2 (høy standard) eller faktortallet 1,0 («normal standard»).

5 TAKSERING AV EIENDOMMER

5.1 Innledning

I dette kapitlet undersøkes det om retakseringen av boligeiendommene i 2014 – 2015 ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering. Følgende problemstilling, med tilhørende revisjonskriterier, er lagt til grunn i kapitlet:

Tabell 11. Revisjonskriterier problemstilling 2

Problemstilling 2.	Revisjonskriterier
I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?	Overordnet revisjonskriterium ⇒ Sakkyndig nemnd skal likebehandle boligeiendommer både ved utarbeidelse av sjablonger, og ved fastsettelse av sjablongtakst for den enkelte eiendom (retningslinjer for taksering pkt. 13.4) Forberedelse av taksering ⇒ Det skal lages en fullstendig liste over alle eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt. ⇒ Alle boligeiere skal bli gjort kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommene. Gjennomføring av taksering ⇒ Prøvetaksering skal gjennomføres av sakkyndig nemnd for å fastsette prisnivået. ⇒ Sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret skal sikre at besiktigerne får tilstrekkelig opplæring. ⇒ Sakkyndig nemnd skal sammen med besiktigerne gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene. ⇒ Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt. ⇒ Besiktigelsen skal avdekke andre forhold på eiendommene som har betydning for taksten. ⇒ Begrunnelsen for taksten skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.

5.2 Evalueringer av retakseringen

Evalueringer knyttet til retakseringen i 2014 - 2015 har ved fire anledninger vært oppe til behandling i folkevalgte organer i Skedsmo.

To evalueringer/saker er lagt frem av rådmannen på bakgrunn av grunngitte spørsmål fra en kommunestyrerepresentant. Den tredje evalueringen er behandlet i formannskapet 19.8.2015, og er skrevet av ordfører på bakgrunn av grunngitte spørsmål til ordfører fra kommunestyrerepresentant. I alle disse tre evalueringene/sakene redegjør rådmannen/ordfører for ulike forhold knyttet til takseringen og klagebehandlingen.

5.2.1 Kommunens analyse

Den fjerde evaluering knyttet til retakseringen ble behandlet av kommunestyret 15.6.2016 i saken (PS 16/84), «Evaluering – omtaksering av eiendomsskatt». Evalueringen inneholdt følgende:

- Kommunen har selv gjennomført en analyse av kommunens utarbeidede skattetakster sammenlignet med bruk av skatteetatens ligningsverdier.
- KS - Advokatene har på bestilling fra kommunen evaluert utformingen av sjablongtakstsystemet og retningslinjene for taksering.
- Romerike revisjon IKS har på bestilling fra kontrollutvalget levert en undersøkelse om alle skattepliktige boligeiendommer blir utlignet eiendomsskatt som de skal.

Det framgår av saksframlegget²⁹ at kommunen har utført en prøvetaksering av skattepliktige eiendommer i Skedsmo kommune. Dette er gjort gjennom å sammenligne inntektene fra alminnelig kommunal omtaksering med mulige inntekter gjennom å bruke ligningsverdier fra skatteetaten.

Revisjonen gjengir tabell fra saksframlegget, som viser antall enheter og inntekter basert på hhv alminnelig taksering (AO) og ved bruk av skatteetatens ligningsverdier (LV):

Tabell 12. Kommunens beregning av eiendomsskatteinntekter (AO og LV)

Beregning² av total eiendomsskatteinntekt innenfor hver boligtype gir følgende tall:

Boligtype	Antall AO	Eskatt AO	Antall LV	Eskatt LV
Leilighet	3 132	5 764 000,-	3 072	6 405 000,-
Eneboliger	5 660	21 996 000,-	5 454	27 823 000,-
Delte boliger	2 870	5 753 000,-	2 827	6 812 000,-
Boliger i borettslag	6 836	6 700 000,-	6 737	11 423 000,-
TOTALT	18 498	40 213 000,-	18 090	52 463 000,-

LV = likningsverdier, AO = Alminnelig omtaksering.

²⁹ Side 6 under punkt 6.

Det står i saksframlegget fra rådmannen:

Analysene viser at det er betydelig forskjeller når man sammenligner takst basert på ligningsverdi og takst etter alminnelig taksering. Takstene basert på ligningsverdi ligger jevnt over høyere, og de fanger heller ikke opp lokale variasjoner mellom områder i kommunen. Bruk av ligningsverdier vil innføre store skjevheter i takster i kommunen, der boliger i Lillestrøm vil betale en relativt mindre andel i eiendomsskatt sammenlignet med boliger i resten av kommunen, sett i forhold til omsetningsverdi.

5.2.2 Notat fra KS Advokatene

Kommunen ba KS advokatene om å gjennomgå retningslinjene for eiendomsskatt og vurdere metodikken knyttet til utarbeiding av sjablongtakst.

KS Advokatene skriver i notatet at de ikke kvalitetssikrer kommunens sjablonger i seg selv, men at de sier noe generelt om hvilke krav som stilles ved bruk av sjablonger og justeringsfaktorer, og hvordan retningslinjene framstår i forhold til dette. I oppsummeringen av notatet konkluderer KS-advokatene med at metodikken som er brukt til verdsettelse i seg selv, må anses å være innenfor lovens rammer.

KS Advokatene har i notatet syv merknader til enkeltpunkter i retningslinjene for taksering. To av merknadene gjaldt formuleringer i retningslinjene, mens fire merknader var knyttet til mindre forhold i forbindelse med takseringen. Den siste merknaden gjaldt klagebehandlingen.

5.2.3 Undersøkelse eiendomsskatt og renovasjonsgebyr mai 2016

Kontrollutvalget i Skedsmo bestilte 8.2.2016 en undersøkelse fra Romerike revisjon IKS om de som skal betale eiendomsskatt og renovasjonsgebyr blir utfakturert dette av kommunen. Undersøkelsen viste at totalt 92 skattepliktige boligeiendommer som betaler renovasjonsavgift ikke blir utfakturert eiendomsskatt.

I undersøkelsen ble de 92 skattepliktige eiendommene som ikke betalte eiendomsskatt nærmere gjennomgått, med det formål å finne forklaringer på hvorfor de ikke var utfakturert eiendomsskatt. I tabellen nedenfor gjengis årsakene til manglende utfakturering:

Tabell 13. Betaler renovasjonsavgift, ikke eiendomsskatt

Betaler renovasjonsavgift, ikke eiendomsskatt

Antall avvik korrigert for fritatte eiendommer	Forklaringer på avvik etter korrigering
92	Har besiktigelsespunkt, ikke taksert (bygning) 43
	Har besiktigelsespunkt, ikke taksert (tomt) 20
	Ikke besiktigelsespunkt 18
	Ikke taksert, næringseiendom 5
	Taksert, ikke vedtatt skattetakst 2
	Taksert, ikke produsert skatteseddel 2
	Ikke besiktigelsespunkt, taksert 2

Tabellen viser at det er 92 tilfeller hvor eiendommen er skattepliktig, men der eier av gårds- og bruksnummeret ikke utfaktureres eiendomsskatt av kommunen. De tre første forklaringene dekker 81 av totalt 92 avvik. De to første og vanligste forklaringen til ikke utfakturert eiendomsskatt, er at eiendommene ikke er taksert, noe som kan omfatte både bygninger og tomter (63 tilfeller). Den tredje vanligste forklaringen er at eiendommen ikke har besiktigelsespunkt (18 tilfeller). Manglende besiktigelsespunkt innebærer at det ikke ligger informasjon på eiendommene knyttet til befaringene kommunen gjennomførte i 2014. På alle eiendommene skulle det opprettes besiktigelsespunkt med informasjon om eiendommene, som igjen skulle utgjøre grunnlaget for taksering. To avvik skyldes at det er ikke vedtatt skattetakst. To avvik skyldes at det ikke er laget skattseddel. Det er også to avvik knyttet til manglende besiktigelsespunkt, men hvor eiendommene er taksert.

Revisjonen fikk opplyse at det etter omtakseringen ble det laget en oversikt over skattepliktige eiendommer som ikke var blitt utfakturert eiendomsskatt i 2015. Kommunen skriver at totalt 365 eiendommer ble gjennomgått, men ikke taksert av sakkyndig nemnd. De 365 eiendommene var fordelt på både boliger, tomter, og næringseiendommer. Eiendommene skulle ifølge kommunen behandles av sakkyndig nemnd i 2016, og utfaktureres eiendomsskatt fra og med 2017.

I undersøkelsen kom det også fram at kommunen har internkontrollrutiner for å sikre at alle skattepliktige eiendommer betaler eiendomsskatt. Kommunen har to løpende kontroller for å sikre at alle skattepliktige eiendommer betaler eiendomsskatt; En kontroll for sjekk av samsvar mellom vedtatte takster og matrikkelen, og én kontroll for å fange opp endringer i matrikkelen. Kontrollene utføres jevnlig for å sikre at alle endringer fanges opp, og at alle bolig- og fritidsboliger blir utlignet eiendomsskatt.

Kommunen opplyser i epost av 8.3.2017 at når det ses bort fra eiendommer som har fritak eller har vedtatt takst på 0,- kroner er det 163 boligeiendommer som var til restanse 2015; 80 eneboliger, 63

delte boliger, 15 leiligheter og 5 flere boligtyper/annet. Mange av disse boligene ble ikke taksert da det var mangelfulle opplysninger i matrikkelen. Blant annet var flere av eneboligene våningshus på landbrukseiendommer, som det ikke forelå dokumentasjon på. Kommunen bekrefter at alle eiendommer som var i restanse fra 2015 har fått vedtatt takst og er tilsendt skatteseddel via SvarUT. Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at uteglemte eiendommer fra 2015 fikk fastsatt skattetakst av SN høsten 2016, og at disse fra og med skatteåret 2017 blir utlignet eiendomsskatt.

5.3 Forberedelse av takseringen

Det framgår i kommunens eiendomsskattevedtekter § 1-1, at sakkyndig nemnd er ansvarlig for verdsettelsen av eiendommer i Skedsmo kommune. Dette innebærer at sakkyndig nemnd er ansvarlig for både utarbeidelsen av sjablongtakstsystem, retningslinjer for taksering, og for fastsettelsen av skattetakst på den enkelte eiendom.

Retakseringen i 2014 - 2015 ble av administrasjonen i Skedsmo organisert som et prosjekt «Omtaksering for ny eiendomsskatt 2015³⁰». Det framgår av prosjektplanen datert 5.1.2014, at mandatet var basert på et vedtak i kommunestyret 11.12.2013 om utskrivning av eiendomsskatt på alle faste eiendommer og ny allmenn taksering. I prosjektets milepælsplan er prosjektperioden satt til 1.1.2014 – 31.12.2014.

Prosjektet ble organisert med en overordnet styringsgruppe med fem medlemmer; økonomisjef, kommunaldirektør teknisk, avdelingssjef geodata, prosjektleder og fagansvarlig eiendomsskatt.

Ellers var prosjektet organisert slik:

- Prosjektleder
- Prosjekteier (avdelingssjef geodata)
- Prosjektgruppe med fire ansatte inkludert fagansvarlig eiendomsskatt
- Gruppe på fire ansatte som hadde ansvar for tekniske løsninger.

Prosjektplanen beskriver ellers økonomi og fire hovedaktiviteter i forbindelse med retakseringen:

1. Forberedelse til taksering med totalt 7 underpunkter
2. Tekniske løsninger med totalt 5 underpunkter
3. Omtaksering med totalt 4 underpunkter
4. Avslutning og overføring til forvaltning med 6 underpunkter

Kommunen utarbeidet³¹ også en risikomatrise knyttet til retakseringen. Risikomatrisen inneholder 15 punkter, og revisjonen gjengir de 5 punktene i risikoanalysen som ligger øverst til høyre (risikoer med størst sannsynlighet for å inntreffe og som har størst konsekvens):

³⁰ Ifølge prosjektmandat/plan datert 5.1.2014.

³¹ Dokument: Risikostyring, datert 3.6.2014

- Punkt 3, «Feil i teknisk løsning for sakkyndig nemnd → forsinkelse evt. Dårlig kvalitet.
- Punkt 5 «Lav fremdrift i overføring av saker til sakkyndig nemnd» → vi blir ikke ferdig innen fristen
- Punkt 8, «Evaluerings av anbud/feil ved anskaffelsesprosess» → klager som medfører forsinkelse av prosjektet
- Punkt 13, «Rett taksering av spesialeiendommer → feil i takster
- Punkt 14, «Backup i ferien →

5.3.1 Krav til liste over eiendommer fritatt for eiendomsskatt

Revisjonen har lagt til grunn at det skal føres en fullstendig liste over alle boligeiendommer som er fritatt for eiendomsskatt. Nedenfor gjengis de mest relevante fritaksbestemmelsene etter eiedomsskattelova §§ 5 og 7.

- §5a. Eiendommer som er eid av staten
- §5b. Jernbane
- §5c. Kyrkjer
- §5d. Eignedomar som kommunen sjølv eig
- §5h. Landbruk
- §5j. Naturvern
- §7a. Eignedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten
- §7b. Bygning som har historisk verdi³²
- §7c. Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.³³

Kommunen har utarbeidet en fritaksliste for «boliger med fritak», og revisjonen gjengir i tabellen under antall eiendommer som er i fritakslisten under hvert enkelt fritak for 2016. Kolonnen til høyre viser boliger som i revisjonens undersøkelse fra mai 2016 som ikke var på fritaksliste, og som skulle vært på fritaksliste.

³² Historiske bygninger og kulturminner i hele landet er registrert i SEFRAX-registeret som forvaltes av Riksantikvaren. Kilde: www.riksantikvaren.no

³³ Skedsmo kommune har vedtatt tre års fritak for nybygde boliger. Eksempel: Har boligen fått ferdigattest i 2014, får skatteyter fritak for eiendomsskatt i årene 2015, 2016 og 2017.

Tabell 14. Fritatte eiendommer etter fritaksgrunn 2016

Fritatte eiendommer etter fritaksgrunn 2016

Fritaksgrunn	Antall på kommunens fritaksliste 2016	Revisjonens undersøkelse mai 2016, eiendommer ikke på kommunens fritaksliste 2016
§ 5a. Eies av staten	3	
§ 5b. Jernbane	9	
§ 5c. Kirker	0	2
§ 5d. Eies av kommunen	17	
§ 5 h. Landbruk	48	
§ 5j. Naturvern	1	
§ 7 a. Stiftelse, institusjon	10	1
§ 7 b. Historisk verdi	6	10
§ 7 c. Ny bolig	279	21
Sum	373	34

Som det går fram av tabellen er det totalt 373 eiendommer (unike gårds – og bruksnummer), som er fritatt for eiendomsskatt i 2016. Nye boliger yngre enn tre år står for 279 av 373 fritak, mens landbrukseiendommer har 48 fritak. Eiendommer som kommunen selv eier er registrert med 17 fritak. Ellers er stiftelser/institusjon, jernbane og eiendommer med historisk verdi registrert med hhv 10, 9 og 6 fritak. Det er også 3 eiendommer eid av staten og ett fritak knyttet til naturvern. Revisjonens undersøkelse fra mai 2016 avdekket totalt 34 eiendommer som ikke var på fritaksliste, og som heller ikke ble utfakturert eiendomsskatt. Av disse var 21 nye boliger og 10 eiendommer med historisk verdi.

Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at det er administrasjonen som har ansvaret for fritakslistene, og at landbrukseiendommer automatisk tas ut basert på informasjon fra kommunens landbrukskontor. Kommunens egne eiendommer, andre offentlige eiendommer, samt eiendommer med historisk verdi blir taksert. Det er så opp til kommunestyret å vedta fritak. Når det gjelder eiendommer med historisk verdi som er registrert i SEFRAK - registeret får ikke disse automatisk fritak for eiendomsskatt. Disse må være regulert for vern av kommunen. Leder opplyser også at sakkyndig nemnd har lagt til grunn et generelt prinsipp om at taksering skjer etter reguleringsformål.

Kommunen bekrefter i epost av 8.3.2017 at alle fritakslistene er gjennomgått og kvalitetssikret for skatteåret 2017, slik at de samstemmer med informasjon i matrikkelen eller andre oversikter.

5.3.2 Boligeiere skal gjøres kjent med opplysninger

Revisjonen har lagt til grunn at boligeiere skal ha blitt kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommen før taksering starter.

Skedsmo kommune sendte før retakseringen ut en informasjonsbrosjyre³⁴ «til eiere av fast eiendom, vi skal takserer eiendommen din.» (vedlegg 1 til rapporten). I tillegg til informasjonsbrosjyren som var felles for alle eiere av eiendommer, sendte kommunen ut et eget skriv til hver eiendomsbesitter med faktainformasjon om den enkelte eiendom hentet fra matrikkelen.

Kommunen viser i epost av 8.3.2017 til at samme praksis som tidligere ble fulgt ved at informasjon ble sendt til regningsmottakere. Det ble opplyst om at disse måtte informere evt. øvrige medhjemmelshavere/eierrepresentanter.

Utsendelse til den enkelte i februar 2014 inneholdt:

- Faktaark og «*Bolig_Faktaark_m_kommentarer_2.pdf*» og skatteseddel
- Informasjonsbrosjyre: «*Til eiere av fast eiendom booklet.pdf*»

Generell informasjon februar 2014:

- Informasjon om faktaark på kommunens nettsider: «*Informasjon kommunens nettsider 2015.docx*»
- Redaksjonell nyhet i RB februar 2014 med informasjon om at alle eiendommer i kommunen skal omtakseres i 2014

Informasjon på kommunens Facebook side: «*Informasjon FB.docx*»

Revisjonen gjengir nedenfor deler av faktainformasjonen som ble sendt til alle som var registrerte som betalingsmottagere av kommunale avgifter:

³⁴ Informasjonsbrosjyren har følgende tittel: Til eiere av fast eiendom booklet (PDF).

FAKTAINFORMASJON OM EIENDOM																																	
BEREPRESENTANT Navn: Ola Nordmann Adresse: Gategata 1, 2004 Lillestrøm																																	
OPPLYSNINGER - AFTALE Avtalenr.: 999999999 Elektronisk: Ja Eierendomsdato: 83 / 233 / 0 / 10 Gjeldende fra: Gategata 1																																	
OPPLYSNINGER - TOTT (INKL. TILLEGSPARSELLER OG FELLESGRANSE) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gnr.</th> <th>Bnr.</th> <th>Fnr.</th> <th>Snr.</th> <th>Eiendomsstype</th> <th>Etab.dato</th> <th>Andel</th> <th>Areal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>83</td> <td>233</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Best. grunnlendom</td> <td>20.02.1918</td> <td>1 / 1</td> <td>2544.8</td> </tr> <tr> <td>83</td> <td>234</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Best. grunnlendom</td> <td>14.05.2013</td> <td>6 / 90</td> <td>1640.5</td> </tr> </tbody> </table>										Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendomsstype	Etab.dato	Andel	Areal	83	233	0	0	Best. grunnlendom	20.02.1918	1 / 1	2544.8	83	234	0	0	Best. grunnlendom	14.05.2013	6 / 90	1640.5
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendomsstype	Etab.dato	Andel	Areal																										
83	233	0	0	Best. grunnlendom	20.02.1918	1 / 1	2544.8																										
83	234	0	0	Best. grunnlendom	14.05.2013	6 / 90	1640.5																										
OPPLYSNINGER - BYGNINGER Garsls./uthus arealsk. til bolig: - 181 Andel: 1 / 2 15087 m². - 0 Tatt i bruk: - 11.10.1973																																	
OPPLYSNINGER - KORREKSJONER <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gruppe</th> <th>Undergruppe</th> <th>Hensettelse</th> <th>Areal</th> <th>Andel</th> <th>Tatt i bruk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elasje</td> <td>Hovestilasje</td> <td>15087 m². O.H. 1</td> <td>14</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Elasje</td> <td>Spisler</td> <td>15087 m². O.H. 1</td> <td>23</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										Gruppe	Undergruppe	Hensettelse	Areal	Andel	Tatt i bruk	Elasje	Hovestilasje	15087 m ² . O.H. 1	14			Elasje	Spisler	15087 m ² . O.H. 1	23								
Gruppe	Undergruppe	Hensettelse	Areal	Andel	Tatt i bruk																												
Elasje	Hovestilasje	15087 m ² . O.H. 1	14																														
Elasje	Spisler	15087 m ² . O.H. 1	23																														
OPPLYSNINGER - BETINGELSESHAVERE <table border="1"> <thead> <tr> <th>Navn</th> <th>Eierbruk</th> <th>Rolle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ola Nordmann</td> <td>1 / 2</td> <td>Hjemmelshaver</td> </tr> <tr> <td>Kari Nordmann</td> <td>1 / 2</td> <td>Hjemmelshaver</td> </tr> </tbody> </table>										Navn	Eierbruk	Rolle	Ola Nordmann	1 / 2	Hjemmelshaver	Kari Nordmann	1 / 2	Hjemmelshaver															
Navn	Eierbruk	Rolle																															
Ola Nordmann	1 / 2	Hjemmelshaver																															
Kari Nordmann	1 / 2	Hjemmelshaver																															

Regningsmottaker for kommunale avgifter

Kommunen mangler tegninger over en del bygningen. Arealene er da stipulert etter flyfoto mv. Se korreksjoner

Bestående grunneieendom, festegrunn eller seksjon

Referansenummer for kommunes fakturasystem

Andelen sier hvor stor del av eiendommen rettighetshavere eier.

I dette tilfellet har eiendommen 83/233 en eierandel på 6/90 i 83/234 (realismeie)

Dato for «Tatt i bruk» angir når bygningen er tatt i bruk. Dato som oppgis kan være upriss for eldre bygninger. Årsaken er som regel manglende dokumentasjon i byggesaksarkivet. Det er dato for midlertidig brukstillatelse eller ferdiggjøtt som legges til grunn for tatt i bruk dato.

Bygningsnr. i Matrikkelen/Eiendomsregisteret

Eiendomsstaten benytter seg kun av bruksareal (BRA) for bygninger. BRA omfatter alt areal innenfor bygningens/bollens vegger. Ikke fratrekk for innvendige vegger eller boder.

@ NØRKKART - Skedsmo kommune

Side 1

5.4 Gjennomføring av taksering

Revisjonen har lagt til grunn fem krav knyttet til gjennomføringen av takseringen. I punktene 5.4.1 – 5.4.5 under redegjør revisjonen for fakta knyttet til disse kravene.

5.4.1 *Prøvetaksering for å fastsette prisnivået*

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd skal gjennomføre prøvetaksering for å fastsette prisnivået.

Det står følgende i eiendomsskattevedtektene om prøvetaksering:

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Takstnemnda skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

Sakkyndig nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i takstnemnda.

I notat³⁵ fra rådmannen framgår Rådmannen følgende om den administrative prosessen knyttet til prøvetaksering:

Vi har hentet inn et stort statistisk materiale for boligomsetninger i Skedsmo, det vil si kjente omsetningspriser fra 2011 til 2014. Når vi så kjenner prisstigningen per år, vil vi også vite mye om hva boligprisene er per 1.1.2015. Dette materialet har vi så brutt ned på ulike boligtyper og beliggenhet i kommunen. Vi har også analysert hvordan boligprisene varierer med boligens areal, alder og en rekke andre faktorer, basert på beregningsmetoder fra Statistisk sentralbyrå. Metodikken er utformet i nøye samarbeid med sakkyndig nemnd, det organet som kommunestyret har utsett til å legge føringer for takseringsarbeidet og bestemme takstene for alle skattepliktige eiendommer i kommunen.

Dokumentasjon³⁶ fra kommunen viser at grunnlagsdataene som ligger til grunn for ny beregningsmetode av sjablongtakst boliger er «fritt salg³⁷ omsetninger», hvor dataene er innkjøpt

³⁵ Notat fra rådmannen til formannskapet 19.8.2015.

³⁶ Word - dokument: Omsetningsverdier - Eskattprosjektet august 2014

³⁷ Kilde Kartverket: Ved eiendomsoverdragelser er «fritt salg», omsetningstype 1 på skjøte som skal fylles ut. Kilde SSB.no: «Med fritt salg mener en her at eiendommen er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne markedet».

fra Eiendomsverdi AS³⁸. Disse dataene bygger på meglerrapporterte³⁹ fritt salg omsetninger. Kommunen skriver i den forbindelse at rådataene de har mottatt fra eiendomsverdi er bearbeidet og kvalitetssikret, og beskriver i detalj alle endringer som er gjort i rådatene.

Rådataene eller grunnlagsdataene ble i prøvetakseringen brukt til å utarbeide gjennomsnittlig kvadratmeterpris per bygningstype, og utarbeidelse av sjablonger/reguleringsfaktorer som for eksempel sonefaktorer og størrelsesfaktorer.

I tabellen nedenfor gjengir revisjonen antall «fritt salg omsetninger» i Skedsmo på boliger som kommunen brukte i forbindelse med prøvetakseringen. I tabellen gjengis også «fritt salg omsetninger» registrert av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Tabell 15. Fritt salg omsetninger Skedsmo 2011 - 2014

Fritt salg omsetninger i Skedsmo kommune 2011 - 2014

År	Antall fritt salg omsetninger boliger brukt av Skedsmo til prøvetaksering (bearbeidede data)	Statistisk sentralbyrå (SSB) fritt salg omsetninger boliger Skedsmo
2011 - 2013	2370	2559
2014	837	845

Tabellen over viser at Skedsmo har brukt 2370 fritt salg omsetninger i perioden 2011 – 2013 og 837 i 2014. Kolonnen til høyre viser antall fritt salg omsetninger SSB har registrert i Skedsmo i samme periode. SSB har registrert hhv 2559 og 845 fritt salg omsetninger av boliger i Skedsmo i 2011-2013 og 2014. Kolonnen til høyre viser at SSB har registrert 189 flere «fritt salg omsetninger» av boliger enn hva kommunen brukte i prøvetakseringen i perioden 2011- 2013, og 8 flere omsetninger i 2014. I dokumentasjonen⁴⁰ fra kommunen framkommer det at de siste 150 fritt salg omsetningene fra 2013 ikke er innarbeidet/brukt da disse var tidkrevende å kvalitetssikre.

³⁸ www.eiendomsverdi.no Det står følgende på hjemmesiden: Eiendomsverdi er et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene. Våre databaser inneholder informasjon om alle landets eiendommer, og vi har til enhver tid oversikt over prisbildet.

³⁹ Ikke alle boliger som omsettes i fritt salg blir annonsert på finn.no

⁴⁰ Word - dokument: Omsetningsverdier – Eskattprosjektet. August 2014

Prøvetakseringen og utarbeidelse av sjablonger i sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnds arbeid med prøvetakseringen innebar både utarbeidelse av sjablonger/sjablongtakster og utarbeidelse av retningslinjer for taksering av eiendommer.

Det framgår av møteprotokollene at utarbeidelsen av sjablongtakster og retningslinjene for taksering var en prosess og at sakkyndig nemnd har gjort endringer underveis. Det framkommer også at sakkyndig nemnd på selvstendig grunnlag har drøftet faktorer, retningslinjer og ulike forhold knyttet til retakseringen, samt brukt fagkompetansen til administrasjonen. Det framgår også av protokollene at sakkyndig nemnd innhentet uavhengige takstfaglige vurderinger/notater ved både utarbeidelsen av gjennomsnittlig kvm priser for ulike bygningstyper, og for beregning av sjablongtakster og sonefaktorer.

Leder i sakkyndig nemnd opplyser⁴¹ at til grunn for prøvetakseringen lå statistikk over omsatte eiendommer 2011 – 2014 framskaffet av administrasjonen. Det ble gjennomført prøvetaksering ved at skjemaer for ulike boligtyper ble sammenholdt mot reelle omsetninger. Det ble også gjort noen justeringer i administrasjonens forslag til soneinndeling, etter at disse ble sammenholdt med omsetningsverdier.

Leder i sakkyndig nemnd viser videre til et godt samarbeid med eiendomsskattekontoret om utarbeidelsen av sjablongene. Leder opplever også at man traff veldig godt med sjablongene, både på leiligheter og eneboliger, og at takstene gjennomgående ikke ble liggende over omsetningsverdier. Når det gjelder delte boliger har sakkyndig nemnd i ettertid har sett at sjablongen for delte boliger burde vært justert på linje med eneboliger, dvs. en faktor 1,3 for delte boliger nyere enn tre år, og faktor 1,2 for delte boliger med høy standard. Sakkyndig nemnd ser at spesielt nyere delte boliger har fått for lav skattetakst. Ifølge leder i sakkyndig nemnd var årsaken til de manglende faktorene på delte boliger at det var for få delte boliger på tidspunktet da sjablongene ble utarbeidet.

Kommunen viser i epost av 23.3.2017 til at datagrunnlaget for perioden 2011-2014 ikke tilsa at nye delte boliger skulle ha en egen reguleringsfaktor for alder. Tvert imot ville en innføring av en slik faktor gjøre at takstene ville bli for høye. At man i etterkant ser at nye delte boliger bygd etter 2014 omsettes for en høyere pris enn sjablongen viser, er noe som ifølge kommunen var vanskelig å forutsi ut i fra datagrunnlaget man da hadde. Vedrørende standard for nye delte boliger kommenterte besiktigerne iht. instruks om de delte boligene hadde høy eller lav standard/vedlikehold. De krysset evt. også av for det i besiktigelses-verktøyet/feltløsningen og nemnda gjorde en selvstendig vurdering av denne reguleringsfaktoren. Standard er dermed en del av vurderingen og ligger også inne i formelverket. Det er ifølge kommunen en mangel i dokumentasjonen at denne reguleringsfaktoren er falt ut, som må rettes opp.

⁴¹ Intervju med revisjonen 16.2.2017

Når det gjelder sjablongene som ble brukt, og om det ble vurdert brukt andre faktorer eller sjablonger, opplyser leder at det var administrasjonen som foreslo hvilke faktorer eller sjablonger sakkyndig nemnd skulle bruke i forbindelse med retakseringen. Sakkyndig nemnd så i noen grad⁴² på hvilke faktorer som ble brukt i andre kommuner, men endte opp med å vedta sjablongene som ble foreslått av administrasjonen.

Kommune opplyser i epost av 8.3.2017 at også andre sjablonger ble vurdert og analysert. Det ble initielt gjort en sjablongmessig prøvetaksering i KOMTEK. Denne ga en for lite presis takst for mange eiendommer når man sammenlignet med reelle salg. Spesielt så man at større boliger fikk for høy takst og mindre boliger for lav takst. Andre faktorer som var med i vurderingen var bl.a.: etasjefaktor enebolig, ytterligere aldersfaktor enebolig og ytterligere oppsplitting aldersfaktor for leiligheter.

5.4.2 Prøvetaksering før befaring

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd og besiktigerne sammen skal gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene.

Revisjonen har gjennomgått protokoller fra sakkyndig nemnd i 2014, og finner ikke protokollført at det er gjennomført en felles prøvetaksering hvor både sakkyndig nemnd og besiktigerne deltok. Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at nemnda ikke har gjennomført prøvetaksering sammen med besiktigere, men har veiledet besiktigerne når det gjelder kvaliteten på bilder. Revisjonen stilte kommunen spørsmål om det ble gjennomført prøvetaksering med representanter fra sakkyndig nemnd og besiktigere til stede. Kommunen svarte følgende i epost av 8.3.2017:

Ved prøvetaksering er det viktig at takstforslagene testes og kvalitetssikres. Verifisering av takstene er løst på følgende måte:

Kommunen har benyttet sjablongmessig taksering basert på reelle omsetningsverdier i perioden 2011-2014, hvilket betyr at besiktigerne ikke selv har foreslått takster

Besiktigerne har ute i felt kommentert status til sakkyndig nemnd på vedlikehold, avvik i forhold til matrikkel, kart og eiendom samt dokumentert evt. avvik med bilder

Sakkyndig nemnd har individuelt vurdert besiktigers kommentarer sammen med sjablongtakstforslaget, og den dokumentasjon de hadde tilgjengelig gjennom nemndløsningen

Der sakkyndig nemnd ønsket mer informasjon, ble saker løpende returnert fra nemnda til besiktiger for ny besiktigelse Deretter ble sakene sendt på nytt til nemnda for behandling med tilleggsinformasjon om eiendommen

⁴² Det ble drøftet en «støy» faktor knyttet eiendommer i nærheten av jernbanetraseen.

Alle takster hadde status «foreløpig» inntil alle eiendommer var taksert og behandlet. Sakkyndig nemnd foretok løpende justeringer underveis dersom det ble vurdert at områder lå for høyt eller lavt.

Det framgår av protokoll fra møte 10.2.2014 at besiktigerne skal notere seg avvik under besiktigelsen, så som matrikkelendringer og avvik ved standard og vedlikehold. Det står videre at avvik i standard fremkommer ved at besiktigerne får opplyst omsetningspris siste 3 år, sjablongtakst, og sammenligner eiendommen med andre i området. Alle avvik skal dokumenteres med fotografier i tillegg til alminnelige fotografier av eiendommens bygninger.

Kommunen opplyser i epost av 23.3.2017 at besiktigerne hverken hadde tilgang på omsetningspris, sjablongtakst eller sammenligninger med andre eiendommer i området. Besiktigernes oppgave var i hovedsak å kontrollere matrikelopplysninger, standard og vedlikehold, samt ta bilder. Kommunen viser til at dette bekreftes i kommunens dokumentasjon «Sjekkliste for besiktiger».

Kort oppsummert var besiktigerens oppgave i følge kommunen:

- Kontrollere eiendommen iht. administrasjonens bemerkninger (QA/QC funksjon – kvalitetssikring)
- Registrere eiendommer med «høy standard» ved å avkrysse i feltløsningen
- Kommentere bygningenes vedlikehold iht. til opplæring
- Kontrollere matrikelopplysninger mot faktiske forhold på eiendommen og melde avvik
- Ta bilder av bygninger og avvik

5.4.3 Opplæring av besiktigere

Revisjonen har lagt til grunn at besiktigerne skal ha fått tilstrekkelig opplæring av sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret.

Utlysning av rammeavtale

Skedsmo kommune lyste 12.2.2014 ut en rammeavtale for til vikariater som besiktigere. I anbudsdokumentet⁴³, «Bestilling av vikar for besiktigelse av boligeiendommer i Skedsmo kommune», framgår det at det at besiktigerne vil bli gitt en opplæringsperiode i tiden 22.04 til 30.04 2014, og at besiktigelsene av boligeiendommene vil foregå i tidsrommet 5.5.2014 til 31.10.2014. Det står under beskrivelse av oppdraget, at det er et vesentlig krav til besiktigelser at arbeidet blir utført nøyaktig, raskt og uten opphold. Det framgår videre at boligeiendommer skal besiktiges ved utvendig befaring, og at jobben innebærer å kontrollere at kart over eiendommer stemmer overens med hvordan eiendommen ser ut i virkeligheten, notere avvik og ta bilder av eiendommen. Det framgår også at arbeidsverktøy er nettbrett og avstandsmåler.

Når det gjelder kravene til erfaring, framgår det av anbudsdokumentet at ideell bakgrunn helst er fra byggfag, ingeniørstudent, tekniker, ingeniør, landmåler eller noen som har jobbet/har hatt vikariater i

⁴³ Saksnummer 2014/43

kommunal avdeling som geodata, oppmåling, byggesak, driftsavgift el.l. Det står til slutt under punktet erfaring, at teknisk legning og interesse for bygg og eiendom samt sans for detaljer er viktigere enn formell utdanning.

Opplæring

Revisjonen har mottatt dokumentasjon fra geodataavdelingen knyttet til opplæring av besiktigere. Dokumentasjonen består av fire møtetreferater, fire powerpoint - presentasjoner og en sjekkliste for besiktigere.

Det framgår av de fire møtetreferatene at opplæringen for fire besiktigere ble gitt i midten av mai 2014, og at opplæringen ble gitt av både kommunens egne ansatte i teknisk sektor og innleid takstmann. Det framgår også at det ble gjennomført prøvetaksering hvor ansatte fra teknisk sektor var med besiktigene ut i felten og veiledet.

Besiktigene fikk også opplæring gjennom fire powerpoint presentasjoner hvor teknisk sektor stod for opplæringen.

Den første powerpoint presentasjon er knyttet til nettbrettløsningen som ble brukt av besiktigene til å registrere forhold knyttet til den enkelte eiendom i forbindelse med befaringen. Den andre powerpoint presentasjon er knyttet til informasjon om eiendomsskatteprosjektet i Skedsmo. I denne powerpoint presentasjonen gjengis først fakta knyttet til kommunen og retakseringsprosjektet. Deretter gjennomgås hvilken rolle besiktiger har i retakseringsprosessen, og hvilke konsekvenser besiktigers arbeid har for skattetaksten på den enkelte eiendom. Den tredje powerpoint presentasjon er knyttet til oppstart besiktigelse, med opplæringsprogram i oppstartuken til besiktigene i midten av mai 2014.

Den fjerde og siste powerpoint presentasjonen er datert 12.5.2014 og har tittelen «Praktisk besiktigelse av boligeiendommer». Presentasjonen ble holdt av fagleder på eiendomsskattekontoret sammen med en innleid takstmann. Ifølge presentasjonen var den viktigste oppgaven til besiktigene å befare eiendommene å finne eventuelle avvik. Avvikene listes deretter opp:

- Bygningenes standard (+)
- Bygningenes vedlikeholdsgrad (-)
- Bygninger finnes ikke eller er ulovlig oppført
- Carport «garasje uten 4 omsluttende vegger»
- Garasje «garasje med 4 omsluttende vegger»
- Finne bygninger ulovlig tatt i bruk
- Arealer er feil eller mangler. Mål opp arealet utvendig!
- Støtte informasjonen om avvik med bilder og kommentarer.

Når det gjelder hvordan besiktigene skal forholde seg til standard og vedlikehold og dermed faktor 1,2 høy standard eller faktor 1,0 normal standard på eneboliger, står det følgende i presentasjonen:

- Generelt om standard – Høyere enn «vanlig».

- Generelt om vedlikehold. Dårligere enn det som kan «rettes opp» ved noen ukers innsats. – Falleferdig?

I epost av 23.3.2017 viser kommunen til følgende om vurdering av standard og vedlikehold:

Høy standard: Som påkostninger regnes arbeid som setter boligen i en annen eller bedre stand enn den tidligere har vært i, for eksempel tilbygg, moderniseringer eller rene endringer. Hvis boligen tidligere har hatt normal standard og oppgraderes til høy standard, vil differansen mellom normal og høy standard være påkostning.

Besiktiger skulle ta bilde og avkrysse i feltløsningen for «høy standard» dersom eiendom skjønnsmessig ble vurdert til det. Besiktigeren ble opplært til at «høy standard» kun skulle benyttes i de tilfeller hvor det ikke var tvil. Med «høy standard» mentes ikke isolert «ny bolig» men at eiendommen var påkostet over gjennomsnittet. Ved en «ny påkostet bolig» ble boligen øket med 30 % som var påslaget for ny bolig.

Ved avkrysning av «høy standard» var 20 % påslag innarbeidet i sjablongen. Det betyr at ved besiktigerens avkrysning ble takstforslaget automatisk foreslått øket med 20 %. Alle eiendommer som fikk status «høy standard» ble gjennomgått av sakkyndig nemnd. Ved uenighet ble saken returnert til administrasjonen og nedjustert til «Ordinær bolig» med faktor 1,0 og beregnet på nytt for korrigert takstforslag. Ref. rapportens side 53 uttalelse fra leder av sakkyndig nemnd.

Dårlig vedlikehold: Vedlikehold, herunder reparasjon, er arbeid som utføres for å bringe boligen tilbake i den stand den tidligere har vært i. Vedlikeholdet måtte være av større art, dvs. utover ordinært vedlikehold.

Besiktiger rapporterte etter skjønn, samt veiledning fra eiendomsskattekontoret og ekstern rådgiver på «dårlig vedlikehold», ved å kommentere funnet samt ta bilde som vurderingsgrunnlag til nemnda. Nemnda foretok en skjønnsmessig individuell vurdering i hvert enkelt tilfelle.

5.4.4 Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt

Revisjonen har lagt til grunn at besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt.

Det framgår av kommunens dokumentasjon⁴⁴ at besiktigelsene som ble gjennomført i 2014 avdekket mange feil i matrikkelen. Revisjonen gjengir et søylediagram som viser avvikene som ble avdekket i forbindelse med besiktigelsene.

⁴⁴ Foredrag holdt av Skedsmo kommune, på en brukerkonferanse 10.2.2015 i regi av Geodata AS. Tittelen på foredraget var: *eiendomsskatt møter GIS*.

Tabell 16. Avvik som følge av besiktigelsene**Hva ble resultatet av besiktigelsene?**

- Ca. 75% er av typen Feil på registrert areal



10.02.2015

Skedsmo Kommune, Teknisk sektor

14

Som det går fram av tabellen ble det avdekket totalt over 5000 forskjellige avvik i forbindelse med befaringen. Dette var avvik hvor matrikkelen ikke stemte overens med hva som var registrert under besiktigelsene. Ca. 75 % (over 3700) av avvikene var feil på registrert areal i matrikkelen, mens «bygning ulovlig tatt i bruk» ble registrert med over 1000 avvik. Ellers var det mange avvik knyttet til gruppen «annet» og avvik knyttet at bygning mangler både i terrenget og i kart.

5.4.5 Befaring og avdekking av andre forhold som har betydning for taksten

Revisjonen har lagt til grunn at befaringen skal avdekke andre forhold som har betydning for taksten. Det går fram av § 3 - 5 i retningslinjene for taksering at:

Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningmassen.

Befaringen skal dermed sikre at matrikkelen er korrekt, og avdekke om boligen har høy/lav standard eller bærer preg av dårlig vedlikehold. I kommunens sjablongtakstformel skal befaringen sikre elementene fakta fra matrikkel og vurdering ved besiktigelse:



Det framgår av dokument: «dokumentasjon av beregning av sjablongtakst eneboliger», at vurdering ved besiktigelse kun gjelder eneboliger. Eneboliger som er nyere enn tre år skal få en faktor på 1,3, mens eneboliger som er eldre enn tre år og er blitt vurdert til å ha høy standard skal få faktor 1,2.

I forbindelse med befaringen utarbeidet kommunen en sjekkliste⁴⁵ for besiktigerne. Kommunen skriver at formålet med sjekklisten er å beskrive hva besiktiger skal kontrollere i felt. Sjekklisten inneholder totalt 10 punkter, og revisjonen gjengir punktene 1,3,4,7,8 og 10 i tabellen under:

Tabell 17. Utdrag fra sjekkliste besiktiger

Utdrag fra sjekkliste besiktiger		
Punkt i sjekkliste	Sjekkpunkter	Aktivitet
1	Sjekk at du står på riktig eiendom (GPS-markøren viser din posisjon)	
3	Kontroller standard på bygningen	Hvis standard høyere enn normal, velg « +1» i valgboks. Hvis flere bygninger kommenter hvilken bygning i fritekstbilde. Ta bilde.
4	Kontroller vedlikehold på bygningen	Hvis svært dårlig vedlikehold, velg – «-1» i valgboks. Hvis flere bygninger kommenter hvilken bygning i fritekstbilde. Ta bilde.
7	Kontroller at relevante arealdata er oppgitt for alle bygninger. Kontroller at areal er oppgitt for alle etasjer, inkludert kjeller.	Hvis nødvendig: Mål opp grunnflate og angi antall etasjer i fritekstfelt. Ta bilde.
8	Hvis arealet er skrevet med rød skrift, skal grunnflaten alltid måles opp og antall etasjer oppgis	Hvis nødvendig: Mål opp grunnflate og angi antall etasjer i fritekstfelt. Ta bilde.
10	Ta bilde av bygningen sett fra gaten/inngangssiden	Dokumenterer at besiktiger har vært på stedet.

Kilde: Dokument, sjekkliste for besiktiger.

Som det går fram av tabellen over omhandler punktene 3, 4, om eneboligene skal få høy standard (1,2) eller normal standard (1,0). Sjekklisten inneholder intet krav til skriftlig begrunnelse fra

⁴⁵ Dokument «Sjekkliste for besiktiger» udatert.

besiktiger hvis besiktiger velger (+1 høy standard) eller (-1 dårlig vedlikehold). Sjekklisen inneholder også et krav om det skal tas bilde av bygningen sett fra gaten/inngangssiden (punkt 10). Ellers er punkt 1 et generelt kontrollpunkt, mens punktene 7 og 8 omhandler kvalitetssikring av data fra matrikkelen.

Revisjonen har gjennomgått dokumentasjon for eneboliger som har fått vedtatt faktor 1,2 (høy standard) av sakkyndig nemnd. I tabellen nedenfor vises en oversikt over antall eneboliger med faktor 1,2 samt kommentarer fra besiktigere:

Tabell 18. Eneboliger med høy standard med kommentarer fra besiktigere

Antall eneboliger høy standard med kommentarer fra besiktigere		
Antall eneboliger med faktor 1,2 (andel i % av alle eneboliger) ⁴⁶	Antall kommentarer fra besiktigere	Antall kommentarer knyttet direkte eller indirekte til standard på eneboligen
224 (4,0 %)	79 ⁴⁷	1 ⁴⁸

Som det går fram av tabellen over er det totalt 224 eneboliger som har fått vedtatt faktor 1,2 høy standard av sakkyndig nemnd. Dette utgjør 4,0 % av alle eneboliger i skattelisen for 2016. Det går også fram av tabellen at 79 eneboliger (av 224) har fått skriftlige kommentarer i forbindelse med besiktigelse, og at alle kommentarene utenom en, omhandler forhold ved eiendommene som ikke direkte eller indirekte er knyttet til standard.

Kommunen bekrefter i epost av 8.3.2017 at besiktigerne ute i felt har kommentert status til sakkyndig nemnd på vedlikehold, avvik i forhold til matrikkel, kart og eiendom samt dokumentert evt. avvik med bilder. Kommunen viser i epost av 23.3.2017 til at besiktigerne gjorde en skjønnsmessig vurdering av boligens standard basert på sjekklista for besiktiger og den felles opplæringen som var gitt. Informasjonen ble ifølge kommunen videreformidlet til sakkyndig nemnd som foretok en selvstendig, individuell skjønnsmessig vurdering av boligen basert på tilgjengelig informasjon og lokalkunnskap.

Leder i sakkyndig nemnd opplyser at nemnda veiledet besiktigerne når det gjaldt bilder, og at besiktigerne tok bilder av alle eiendommene. Det var imidlertid varierende kvalitet på bildene som ble tatt. Leder opplyser videre at det i forbindelse med befaringen ble oppdaget mange matrikkelfeil,

⁴⁶ Andel i % av alle 5636 skattepliktige eneboliger i eiendomsskatteliste 2016.

⁴⁷ Kommentarer fra besiktigere omhandler i hovedsak forhold knyttet til, garasjer, vinduer, kjellerinnganger og takflater.

⁴⁸ I dette ene tilfellet hvor standard er direkte kommentert har besiktiger skrevet: «Areal på garasjer er ok. Høy standard?»

hvor feil i areal på bygninger var den gjennomgående feilen. Ifølge leder gikk mange av disse arealfeilene langt tilbake i tid.

Leder viser videre til at det bare ble lagt vekt på «vurdering ved besiktigelse» ved fastsettelse av takst. Nemnda var forsiktig med bruk av besiktigelsesfaktorene (faktor 1,0 og faktor 1,2 på eneboliger), og foretok selvstendige vurderinger knyttet til standard, som ikke nødvendigvis fikk samme resultat som vurderingen til besiktiger. Ifølge leder var det ingen faktor for lav standard, og nemnda foretok rene skjønnsmessige vurderinger av om eiendommen skulle vurderes til å ha lav standard. Nemndleder viser i den sammenheng til at nemnda, i tillegg til billedmateriale fra besiktigelser, også hadde tilgang på eiendomsmeglerkompetanse og oppdaterte eiendomsverdier. Leder legger også vekt på nemndas gode lokalkunnskap.

Kommunen viser i epost av 8.3.2017 til at sakkyndig nemnd individuelt har vurdert besiktigers kommentarer sammen med sjablongtakstforslaget, og den dokumentasjon de hadde tilgjengelig gjennom nemndløsningen. Kommunen viser i epost av 23.3.2017 til hvilken dokumentasjon dette var:

- Sjablongtakst
- Kart over eiendommen
- Eiendommens sonefaktor
- Sonekart over kommune
- Type eiendom
- Status vedlikehold/standard
- Type sjablong
- Gnr., bnr., snr., fnr.
- BRA
- Kommentarer fra besiktigere
- Kommentarer til nemnda fra QA/QC
- Andre nemndmedlemmers kommentarer
- Antall boenheter
- Adresser på eiendommen(e)
- Kvadratmeterpris sjablong
- Takstforslag justert opp til omsetningsverdi 2015
- Alder på *boligene* der det var kjent
- Bilder over eiendommen

Der sakkyndig nemnd ønsket mer informasjon, ble saker løpende returnert fra nemnda til besiktiger for ny besiktigelse. Deretter ble sakene sendt på nytt til nemnda for behandling med tilleggsinformasjon om eiendommen. Alle takster hadde status «foreløpig» inntil alle eiendommer var taksert og behandlet. Sakkyndig nemnd foretok løpende justeringer underveis dersom det ble vurdert at områder lå for høyt eller lavt.

5.4.6 Fastsettelse av skattetakster i sakkyndig nemnd

Leder i sakkyndig nemnd opplyser at arbeidet med å fastsette takster ble påbegynt etter ferien i 2014 og ble avsluttet omkring mars 2015. Det ble i den forbindelse utviklet en egen dataløsning av

administrasjonen som nemnda kunne bruke i sitt arbeid. Leder i sakkyndig nemnd opplyser at nemnda nedla et betydelig arbeid både før møter, i møter og etter møter.

Sakkyndig nemnd kan ifølge retningslinjene for taksering fravike sjablongen ved fastsettelse av takst for den enkelte eiendom. Ifølge leder i nemnda ble dette i mindre grad gjort. Det har blitt gjort f.eks. i forbindelse med taksering av noen leiligheter⁴⁹ i Lillestrøm og Strømmen, som ble oppjustert. Leder opplyser at det hele tiden var omsetningsverdier som ble lagt til grunn for eventuelle oppjusteringer. I tillegg til nevnte leiligheter har nemnda i enkelte tilfeller fraveket sjablongen for noen eneboliger. Ifølge leder i nemnda fravek nemnda sjablongen totalt for noe over 200 boenheter.

Ifølge leder tilstrebet nemnda likebehandling ved fravikelse av sjablongen, dvs. at justeringer for en eiendom også fikk konsekvenser for andre, åpenbart like, eiendommer. Eksempel på slik likebehandling er at justeringer for en leilighet i sameie/borettslag medfører justering for tilsvarende leiligheter i samme etasje/sameie/borettslag. Samme praksis er ikke mulig for eneboliger ifølge leder, da disse i større grad må være vurderes skjønnsmessig og individuelt.

I referat fra møte i sakkyndig nemnd 10.9.2014 fremgår det at nemnda vedtok at saker hvor sjablongtakst var 20 prosent lavere enn omsetningsverdi, skulle vedtas av nemnda. Saker hvor sjablongtakst var 20 prosent høyere enn omsetningsverdi, skulle kommenteres av eiendomsskattekontoret. Det ble i tillegg vurdert om det var behov for å kommentere saker helt ned til et avvik på +/- 15 prosent. I møte 17.9.2014 ble det besluttet at det var store avvik som måtte til før man avvek fra sjablongen, ifølge referatet inntil 20 prosent.

Når det gjelder generelle prinsipper som sakkyndig nemnd brukte for å få fastsatt skattetakstene opplyser leder i intervju at nemnda måtte sette noen generelle grenser for å kunne komme seg igjennom alle eiendommene. Det ble ifølge leder derfor etablert en praksis der eiendommer med mindre avvik enn 20 % mellom sjablongtakst og omsetningsverdi, ble vurdert å falle inn under forsiktighetsmarginen på 20 % og ble vedtatt av nemnda, mens eiendommer med større avvik enn 20 % prosent ble vurdert individuelt av nemnda.

Kommunen opplyser i epost av 8.3.2017 at praksisen til sakkyndig nemnd var at de hadde en «buffer»/forsiktighetsmargin på 20 % ved fastsettelse av eiendomsskattetakstene. Det vises videre til at kommunestyrevedtaket benytter også begrepet forsiktighetsmargin. Den vedtatte forsiktighetsmarginen gjelder i hele 10-årsperioden. Kommunen opplyser også at begrepet «forsiktighetsmargin» vurderes endret til «reduksjonsfaktor» i neste versjon av retningslinjene. Endringene er planlagt vedtatt i møte i sakkyndig nemnd innen utgangen av mars 2017.

Kommunens administrasjon på sin side synes å ha en annen oppfatning av hvilken praksis som ble etablert for fastsettelse av takster. I epost av 23.3.2017 opplyser kommunen at tidlig i prøvetakseringsperioden kommenterte administrasjonen, etter instruks fra sakkyndig nemnd, alle avvik over 20 prosent. Nemnda så tidlig at dette kunne gi et for stort spenn i de vedtatte takstene og

⁴⁹ Både leiligheter i borettslag og sameier.

det ble derfor vurdert om også avvik mindre enn 20 prosent skulle kommenteres og vurderes særskilt.⁵⁰ Ifølge kommunens epost landet sakkyndig nemnd på en løsning der alle eiendommer som var omsatt ble individuelt vurdert, der man sammenlignet reell omsetningsverdi med sjablongtakst. Nemnda hadde i nemndløsningen tilgang til både omsetningsverdi (omregnet til 2015 verdi) og sjablongtakst, som grunnlag for fastsettelse av takst.

5.4.7 Takstene skal inneholde begrunnelser

Revisjonen har lagt til grunn at begrunnelsen for takstene (eiendomsskattesedlene) som sendes ut skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.

Revisjonen har mottatt eksempler på skattesedler for skatteåret 2016 for alle bygningstyper innenfor boliger. Det framgår av de tosidige skattesedlene at de er unntatt offentlighet⁵¹.

Den første siden på skattesedlene starter med å vise til informasjon knyttet til forsiktighetsmarginen på 20 %, for deretter å vise eiendomsskatteutregningen i en egen boks på den enkelte bolig.

Skattesedlene har videre informasjon om:

- Spørsmål knyttet til eiendomsskatt, For informasjon, se kommunens hjemmeside www.skedsmo.kommune.no/eiendomsskatt
- Klage på eiendomsskatt: Klagefristen er fredag 15. april.2016. Det kan klages hvert år, forutsatt at det ikke er klaget på samme forhold tidligere. Selv om det klages, må eiendomsskatten betales (...)
- Betaling av eiendomsskatten. Skedsmo kommune fakturerer eiendomsskatten i to terminer med forfall 1. juni og 1. november

Den andre siden på skatteseddelen har overskrift «eiendomsinformasjon», og beskriver de opplysningene kommunen har om den enkelte eiendom som: eiendommens adresse, eiendommens gårds – og bruksnummer, type eiendom, antall boenheter, rettighetshavere til eiendommen med eierbrøk, tomteareal, beskrivelse av bygningstype og til slutt BRA på hver enkelt eiendom.

BRA er videre forklart i fotnote: BRA hentes fra matrikkelen. Dette er areal innenfor boligens indre vegger (NS 3940). BRA må ikke forveksles med primærrom (P-rom) som ble innhentet av Skatteetaten i 2010. Bygninger mindre enn 15 kvm er ikke tatt med i takstgrunnlaget og det beregnes dermed ikke eiendomsskatt av disse. For mer informasjon, se Kartverkets hjemmesider: www.kartverket.no/matrikkelen.

Hvilke opplysninger benyttes ved beregning av eiendomsskatten?

⁵⁰ Revisjonen har i epost fra kommunen av 23.3.2017 mottatt en oversikt over eneboliger der beregnet sjablongtakst lå mellom -20 og -10 prosent, og 10 og 20 prosent av omsatt verdi.

⁵¹ Unntatt offentlighet, jf, Offentleglova § 13, jf. Ligningsloven § 3-13, jf, Eigedomsskattelova § 29.

- Ved beregning av eiendomsskattetaksten ble opplysningene hentet fra matrikkelen 1. januar 2016 (matrikkelen har fotnote)

I fotnoten for matrikkelen står det at matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, bygninger, boliger og adresser.

5.5 Revisjonens oppsummering og vurdering

Det er revisjonens vurdering at ny taksering av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering.

Undersøkelsen viser at det ligger omfattende grunnlagsdokumentasjon og statistiske analyser bak utarbeidelse av de sjablongene som ble vedtatt av sakkyndig nemnd. Administrasjonen har testet og foreslått ulike sjablonger med utgangspunkt i analyser knyttet til reelle omsetninger. Sakkyndig nemnd har i samarbeid med administrasjonen gjennomført prøvetaksering for å kvalitetssikre sjablongene, blant annet ved å sammenholde forslag til sjablonger med egne analyser og vurderinger av omsetninger.

Praksis i sakkyndig nemnd når det gjaldt kvalitetssikring av sjablonger, gjennom prøvetakseringen, har etter revisjonens vurdering bidratt til å sikre det overordnede kravet i eiendomsskatteloven om at alle eiendommer skal takseres etter hva eiendommene kan omsettes for i fritt salg. Dette ga etter revisjonens vurdering et godt grunnlag for å sikre likebehandling når det gjaldt takstforslag på den enkelte eiendom.

Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har gjort selvstendige vurderinger av nivået på taksten for den enkelte eiendom ved fastsettelse. I tillegg til data og vurderinger fra besiktigere, gjør nemnda sammenligninger basert blant annet på oppdaterte omsetningsverdier.

Når det gjelder nyere delte boliger (bygget etter 2014) viser undersøkelsen at disse kan ha fått for lav skattetakst, sammenlignet med omsetningsverdier. Dette skyldes at kommunens grunnlagsdata for omsetninger 2011 - 2014 ikke tilsa en reguleringsfaktor for alder.

Revisjonens undersøkelse viser at det er noe ulike oppfatninger av hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Ifølge leder av sakkyndig nemnd ble det etablert en praksis for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom, der takstforslaget ble vurdert utfra et maksimalt avvik mellom takst og omsetningsverdi på 20 prosent. Kommunen derimot fremholder at sakkyndig nemnd tidlig så at dette kunne gi et for stort spenn i de vedtatte takstene. Ifølge kommunen landet nemnda derfor på en løsning der alle eiendommer som var omsatt ble individuelt vurdert, utfra en sammenligning av reell omsetningsverdi med sjablongtakst.

Undersøkelsen viser at det under forberedelsen til takseringen ble utarbeidet en liste over fritatte eiendommer, men at denne ikke var fullstendig i 2015/2016. Kommunen opplyser at listen er fullstendig fra og med skatteåret 2017. Videre viser undersøkelsen at alle boligeiere ble gjort kjent med de opplysninger kommunen hadde om eiendommen før takseringen startet.

Som følge av befaringene har det skjedd en omfattende kvalitetssikring og justering av matrikkelen, noe som også var en sentral oppgave for besiktigerne. Undersøkelsen viser at 4 prosent av alle eneboliger har fått oppjustert takst som følge av befaringen. Besiktigerne har tatt bilder av boligene, men det er ellers vanskelig av dokumentasjonen revisjonen har mottatt å se hvilke konkrete vurderinger som er gjort av besiktigerne i de tilfellene der taksten har blitt oppjustert.

Begrunnelsen for taksten, slik den fremkommer i skatteseddelen til den enkelte skatteyter, inneholder kriterier og grunnlag for den enkelte eiendom, hentet ut fra matrikkelen. Etter revisjonens vurdering kunne prinsippene for verdsettelsen, dvs. hvordan sjablongtakstsystemet er utformet og brukes, i noe større grad fremgått av skatteseddelen.

6 KLAGEBEHANDLING

6.1 Innledning

Dette kapitlet tar for seg om klagebehandlingen på eiendomsskatt er gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering.

Følgende problemstilling, med tilhørende revisjonskriterier er lagt til grunn i kapitlet:

Tabell 19. Revisjonskriterier problemstilling 3

Problemstilling 3	Revisjonskriterier
I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for saksbehandling?	Overordnet revisjonskriterium ⇒ Klagebehandlingsprosessen skal sikre at klager blir behandlet individuelt og ikke bryter med likebehandlingsprinsippet (jfr. retningslinjer for taksering pkt. 13.4) Klagebehandling i sakkyndig nemnd ⇒ Sakkyndig nemnd skal kort begrunne alle vedtak og underrette skatteyter. ⇒ Sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda når klagen oversendes klagenemnda (klager behandlet etter 17.8.2016) Klagebehandling i klagenemnd ⇒ Klagenemnda skal befare alle eiendommene hvor det er framsatt klage på skattetaksten. ⇒ Klagenemnda skal i vedtaket ta stilling til klagers anførsler og angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på.

6.2 Evaluering av klagesaksbehandling

Som omtalt i kapittel 5 (punkt 5.2) har KS Advokatene på bestilling fra kommunen evaluert utformingen av sjablongtakstsystemet og retningslinjene for taksering gjennom et notat. Notatet omhandler også kommunens klagesaksbehandling. Nedenfor følger et utdrag fra notatet som omhandler klagesaksbehandlingen:

Kommunestyret i Skedsmo har bedt administrasjonen om en evaluering av de fastsatte retningslinjer for eiendomsskatt. Bakgrunnen er at det i forbindelse med den alminnelige omtakseringen i fjor kom inn ca 1 300 klager på eiendomsskatten til kommunen. (ca 10 % av eiendomsmassen ble påklagd). Ca 75 % av klagene var knyttet til verdsettelsen, og de resterende 25 % var i all hovedsak knyttet til

arealfeil. Vi forstår det slik at flertallet av klagenes gjaldt boligeiendom. Klagenemnda for eiendomsskatt ga medhold til ca 2/3 av klagerne, og vi forstår det slik at takstene i gjennomsnitt ble nedsatt med 5 til 10 %.

KS Advokatene skriver følgende om sakkyndig nemnd og fastsettelsen av takstene:

Takstnemnda synes ved sin fastsettelse av takstene å ha tenkt at sjablongene godt kan treffe 100 % av omsetningsverdiene i kommunen, da kommunestyret i alle tilfelle har vedtatt en reduksjonsfaktor på 20 %. På denne måten sikrer man seg at takstene ikke overstiger omsetningsverdien. En slik metodikk må være akseptabel i forhold til verdsettelsesnormen, da reduksjonsfaktoren som nevnt skal anses som del av selve taksten. Det er selve taksten skatteyterne kan klage på, ikke metodikken som sådan.

Advokatene skriver følgende om klagenemndas behandling av klager:

Klagenemnda står fritt til å overprøve alle sider av en konkret klagesak, og har både rett og plikt til å bruke skjønn og justere verdsettelsen ut fra konkrete verdibestemmende forhold ved eiendommen. Klagenemnda bør være lojal mot takstnemndas retningslinjer, men er kun bundet av de rammer som fremgår av lov og praksis. Det er imidlertid problematisk dersom klagenemnda setter ned takster med den begrunnelse at de mener det skulle vært brukt en forsiktighetsmargin. Dersom klagenemnda fører en slik praksis, kan det oppstå problemer i forhold til likhetsprinsippet fordi takstreduksjonen bare kommer de eiendommer til gode hvor det er innsendt klage. Hvis forholdet derimot er at klagenemnda har vurdert eiendommene individuelt og bare har lagt inn en reduksjon i tilfeller hvor nemnda har funnet det riktig ut fra en vurdering av den konkrete eiendommen isolert og sammenlignet med likeartede eiendommer i samme område, vil det ikke være problematisk i forhold til likebehandlingsprinsippet. Vi viser i denne sammenheng til at klagenemnda etter det som opplyses ikke har satt ned taksten i alle klagesaker.

KS Advokatene oppsummer klagebehandlingen slik:

Etter vår vurdering er det svært viktig at nemndene samarbeider og får en felles forståelse av metodikken for verdsettelse som sådan. Klagenemnda må utføre en klagebehandling som medfører en likebehandling av eiendommer i kommunen. En eventuell praksis hvor alle som klager får lagt inn en forsiktighetsmargin vil raskt bli rettslig problematisk, og bør endres.

6.3 Klagestatistikk

Klager på eiendomsskatt kan behandles av to instanser i Skedsmo kommune. Klager kan først behandles av eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd, og til slutt klagenemnd.

I retningslinjene for taksering, framgår⁵² det, at i klagesaker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, for eksempel feil antall bunnfradrag, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får

⁵² Punkt 13 i retningslinjene for taksering: retting av feil og klager på takst.

da ny frist for å klage på den korrigerte taksten. Eksempler på faktafeil er antall godkjente boenheter, eiendommens areal, feil kategori på eiendommen og skrive- og regnefeil. Ved klager som ikke omhandler faktafeil og avsluttes administrativt, går klagen til sakkyndig nemnd. Hvis klager får delvis medhold⁵³ eller avslag i sakkyndig nemnd går klagen videre til klagenemnd.

I prosjektmandatet/planen for omtaksering for ny eiendomsskatt 2015, framgår det følgende under resultatmål for prosjektet:

Mål: 5 % klagesaker. Klagesaker lå et sted mellom 8,5 – 9 % i 2005. Bakgrunnen for at det antas en reduksjon i klagesaker er:

- Bedre kvalitet på matrikkel
- Bedre planlegging av besiktigelse
- Kalibrering av besiktigere

I tabellen nedenfor gjengis klagestatistikk for årene 2015 – 2016, med total klageprosent i kolonnen lengst til høyre.

Tabell 20. Klager på eiendomsskatt 2015 - 2016

Klager på eiendomsskatt 2015 - 2016							
	Antall klager alle eiendommer ⁵⁴	Antall klager boliger ⁵⁵	Klager boliger avsluttet administrativt	Klager boliger avsluttet sakkyndig nemnd	Klager boliger avsluttet av klagenemnd	Klager boliger ikke ferdigbehandlet av klagenemnd	Klageprosent totalt
2015	1 610	1 334	106	590	634	1	10,8 %
2016	203	168	36	62	60	4	1,6 %
Totalt	1 813	1 502	142	662	694	5	

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk 2015 – 2016 (excel ark).

Som det går fram av tabellen over, var det totalt 1 610 klager på eiendomsskatt i 2015, og 203 klager i 2016. At flesteparten av klagen (1610 av 1813 = 89 %), kom i 2015 skyldes trolig at 2015

⁵³ Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju med revisjonen 16.2.2017 at det fra november 2016 ikke lenger gis delvis medhold i sakkyndig nemnd - kun medhold eller avslag.

⁵⁴ Tallene i denne kolonnen inkluderer i tillegg til boliger, også klager knyttet til andre eiendommer som næringseiendommer, verker og bruk, signalnett og tomter.

⁵⁵ Følgende bygningstyper defineres som boliger: Borettslag, delt bolig, enebolig, leilighet

var det første skatteåret med nye skattetakster. Av 1 610 klager i 2015 var 1 334 klager knyttet til boliger, mens i 2016 gjaldt 168 av 203 klager boliger. Klager på boliger utgjør dermed samlet ca 83 % av alle klager på eiendomsskatt i Skedsmo i årene 2015 og 2016.

Når det gjelder behandlingen av klager ble totalt 142 klager behandlet og avsluttet administrativt i 2015 og 2016. 662 klager ble behandlet og avsluttet i sakkyndig nemnd 2015/2016, mens klagenemnda behandlet og avsluttet 694 klager i de to årene. Det framgår også av tabellen at klageprosenten i 2015 var 10,8 %, som er 5,8 prosentpoeng høyere enn målet i den interne prosjektplanen som var 5 %.

Når det gjelder hvilke forhold klagen på bolig gjelder, framgår dette av tabellen nedenfor. Revisjonen gjør oppmerksom på at det kan klages på flere forhold i en og samme klage. For eksempel vil en kunne klage både på for stort bruksareal og at skattetaksten er satt for høyt. Det betyr at summen av forhold det klages på, er større enn antall klager.

Tabell 21. Klager boliger og hvilke forhold det klages på

Klager boliger og hvilke forhold det klages på.

	Antall klager boliger	Forhold knyttet til BRA (bruksareal)	Forhold knyttet til boenheter	Forhold knyttet til takst	Andre forhold ⁵⁶
2015	1334	349	28	1155	191
2016	168	30	5	99	21
Total	1 502	379	33	1 254	212

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk 2015 – 2016 (excel ark).

Som det går fram av tabellen gjelder de fleste klagen på bolig forhold knyttet til takst, med hhv 1155 og 99 klager i 2015 og 2016. Samlet utgjør klager på takst ca 83 % av alle klageforhold. Det ble også klaget over forhold knyttet til BRA 349 ganger i 2015 og 30 ganger i 2016. Antall klager knyttet til boenheter var hhv 28 og 5 i 2015 og 2016. Når det gjelder klager over andre forhold kom det inn hhv 191 og 21 klager i 2015 og 2016. Ellers viser tabellen at også i 2016 omhandlet de fleste klagenes forhold knyttet til takst, med 99 av 168 klager.

I tabellen nedenfor gjengis en detaljert klageoversikt fordelt på bygningstyper, forhold det klages over og samlet klageprosent fordelt på bygningstype.

⁵⁶ Eksempler på klager andre forhold er: feil byggeår, feil bygningstype, hus revet, feil antall bygninger, manglende midlertidig brukstillatelse og feil tomteareal m.m.

Tabell 22. Detaljert klageoversikt

Detaljert klageoversikt						
Bygnings-type	Antall klager 2015 - 2016	Forhold BRA sum 2015 - 2016	Forhold boenheter sum 2015 -2016	Forhold takst Sum 2015 - 2016	Andre forhold Sum 2015 - 2016	Klageprosent totalt 2015 - 2016 ⁵⁷
Borettslag	38	4	4	34	7	33 % ⁵⁸
Delt bolig	409	93	12	349	54	17,9 %
Enebolig	769	218	16	614	129	13,6 %
Leilighet	286	64	1	257	22	8,6 %
Andre ⁵⁹ eiendommer	313					17,2 %
Gj-snitt klage % alle eiendommer						12,4 %

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk 2015 – 2016 (excel ark).

Som det går fram av andre kolonne i tabellen er eneboliger den bygningstypen som har flest klager. Deretter følger delt bolig, andre eiendommer, leiligheter og borettslag. Det samme mønsteret gjentar seg i forholdene det klages på. I kolonnen lengst til høyre framgår samlet klageprosent for årene 2015 – 2016 fordelt på bygningstype. Kolonnen viser at klageprosenten innenfor boliger er høyest hos borettslag med 33 %. Deretter følger delte boliger og eneboliger med en klageprosent på hhv 17,9 % og 13,6 %. Leiligheter har en klageprosent på 8,6 %, mens andre eiendommer har en klageprosent 17,2 %. Da gjennomsnittlig klageprosent er 12,4 %, betyr dette at leiligheter er den eneste eiendomstypen som har lavere klageprosent enn gjennomsnittet.

⁵⁷ Det er tatt utgangspunkt i eiendomsskatteliste 2016 og summerte klager i 2015 og 2016.

⁵⁸ Klageprosenten for borettslag er ikke helt sammenlignbart med de andre bygningstypene da de fleste klagene gjelder takseringen av hele borettslaget. Revisjonen har ikke summert antall boenheter klagene gjelder.

⁵⁹ Andre eiendommer hvor det er blitt framsatt klage er: næring, tomt, og verk og bruk

6.4 Klagebehandling i sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnd består av tre medlemmer, og nåværende sakkyndig nemnd ble oppnevnt av kommunestyret i Skedsmo 14.10.2015⁶⁰. Skedsmo kommune har siden eiendomsskatten ble innført i 2005 hatt en sakkyndig nemnd, og nåværende leder i sakkyndig nemnd har vært med siden 2005.

6.4.1 Klagestatistikk sakkyndig nemnd

I tabellen under gjengis vedtaksstatistikk for boliger behandlet i sakkyndig nemnd for årene 2015 og 2016.

Tabell 23. Vedtak i sakkyndig nemnd

Vedtak i sakkyndig nemnd					
	År	Antall klagesaker	Medhold i % av alle vedtak	Delvis medhold i % av alle vedtak ⁶¹	Avslag i % av alle vedtak
	2015	1230 ⁶²	53 %	0	47 %
	2016	133	52,5 %	5,2 %	42,3 %

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk

Som det går fram av tabellen, fikk litt over halvparten av klagerne medhold i både 2015 og 2016 (53 % og 52,5 %). Tabellen viser også at avslagsprosenten var noe høyere i 2015 (47 %) enn i 2016 (42,3 %). Når det gjelder vedtak om delvis medhold var det ingen vedtak i 2015, mens det var 7 vedtak i 2016.

I tabellen nedenfor har revisjonen sammenstilt hvilke forhold som det gis avslag på i sakkyndig nemnd for årene 2015 og 2016. Revisjonen gjør igjen oppmerksom på at det i en og samme klagesak kan klages på flere forhold, og at summering av tallene ikke samsvarer med antall klager fra boligeiere.

⁶⁰ Kommunestyremøte 14.10.2015 var det konstituerende møte for valgperioden 2015 – 2019. Kommunestyret foretok valg av formannskap, ordfører og varaordførere, kontrollutvalg og faste utvalg herunder sakkyndig nemnd og klagenemnd.

⁶¹ Kommunen opplyser i e-post av 8.3.2017 at retningslinjene i versjon 1.4 er oppdatert i tråd med KS Advokatene sin anbefaling. I etterkant er det gått flere runder med KS Advokatene og departementet, slik at man i dag ikke praktiserer å gi delvis medhold. Kommunen opplyser videre at «delvis medhold» foreslås tas ut i neste versjon av retningslinjene for taksering.

⁶² Antall klagesaker behandlet i sakkyndig nemnd og klagenemnd i 2015 og 2016 samsvarer ikke med antall klager i de samme årene. I e-post av 8.3.2017 peker kommunen årsaker til at klagesaker ikke ble behandlet av sakkyndig nemnd og klagenemnd i 2015 og 2016. Dette skyldes blant annet duplikatklager, ikke reelle klager, klager avsluttet administrativt og klager knyttet til areal og boenheter i matrikkelen.

Tabell 24. Hvilke forhold avslagene gjelder

Hvilke forhold avslagene gjelder					
	År	Forhold ved avslag BRA	Forhold ved avslag boenheter	Forhold ved avslag takst	Forhold ved avslag annet
	2015	128	4	556	53
	2016	8	0	40	3

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk (pivottabell)

Som det går fram av tabellen ble det gitt flest avslag i 2015, hvor forhold knyttet til takst utgjorde hovedtyngden med 556 klager. Deretter kommer forhold BRA med 128, mens avslag knyttet til «annet» ble gitt i 53 tilfeller i 2015. Det ble også gitt 4 avslag på forhold knyttet til boenheter.

6.4.2 Behandling av klager i sakkyndig nemnd

Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at det er administrasjonen som forbereder klagebehandlingen, og at forhold det klages over omfatter bl.a. areal, detaljer i forhold til standard, eller påstander om at det vil være vanskelig å omsette eiendommen til den verdi som er satt.⁶³ Arealfeil blir ofte justert i klagers favør, og få klager på arealfeil går ifølge leder videre til klagenemnd. Dette medfører at klagen som går videre til klagenemnda i stor grad er klager på takst. Sakkyndig nemnd har ifølge leder vært forsiktig med å sette opp taksten som et resultat av klagebehandlingen, men dette er gjort i enkelttilfeller.

Ved klager på takst gjør SN sammenligninger med andre eiendommer i området ved hjelp av kommunens dataprogram, samt fagprogram som brukes av eiendomsめglere (levert av eiendomsverdi AS). Nemnda går igjennom klagen med tilgjengelige data på storskjerm. Det ses også på tidligere vurderinger i nemnda mht. takst. Hvis det var uenighet og tvil i nemnda, kan det være grunn til å gjøre en mer inngående vurdering av forholdet det klages på.

Leder av sakkyndig nemnd viser til at nemnda i forbindelse med fastsettelse av takstene la til grunn at eiendommer med mindre avvik enn 20 % mellom mulig omsetningsverdi og sjablongtakst, skulle vedtas av sakkyndig nemnd. Dette avviket ble vurdert til å ligge innenfor forsiktighetsmarginen på 20 % som er vedtatt av kommunestyret. Reduksjonsfaktoren på 20 % skulle sikre at ingen eiendommer fikk en eiendomsskattetakst som oversteg markedsverdien. Leder i sakkyndig nemnd opplyser at denne praksisen ble videreført når sakkyndig nemnd startet opp med klagebehandlingen sommeren 2015.

⁶³ Revisjonen har mottatt protokoller og vedtakslister knyttet til klagebehandlingen for begge nemndene. Dette omfatter kun to vedtakslister for sakkyndig nemnd i 2015 og samtlige vedtakslister for klagenemnda. I de to vedtakslistene fra sakkyndig nemnd fremkommer ikke resultatet av medhold i kroner eller prosent.

6.4.3 Begrunnelse og underrettelse

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd kort skal begrunne alle vedtak og at skatteyter skal underrettes.

Revisjonen har gått gjennom dokumentasjon knyttet til 11 klagesaker⁶⁴. Dokumentasjonen inneholder både opprinnelig klage fra skatteyter, foreløpig svar, vedtak i sakkyndig nemnd og endelig vedtak i klagenemnd. Det framgår av dokumentasjon at det er gitt foreløpig svar til klager i 6 av 11 klagesaker. Av de 6 klagesakene hvor det er gitt foreløpig svar er foreløpig svar datert i gjennomsnitt⁶⁵ 48 dager etter datert klage.

Når det gjelder underrettelse om vedtak i sakkyndig nemnd til skatteyter, foreligger svarbrev til skatteyter i 5 av 11 klagesaker. I tabellen nedenfor gjengis begrunnelsene fra sakkyndig nemnd i de 5 klagesakene. Begrunnelsen som står i vedtaksbrevet til klager står i andre kolonne.

⁶⁴ Revisjonen ba om dokumentasjon på 11 klagesaker basert på tilfeldig uttrekk i excel gjort av kommunen.

⁶⁵ Det ble gitt foreløpig svar i de 6 klagesakene etter hhv, 1, 4, 27, 63, 95 og 100 dager.

Tabell 25. Begrunnelser vedtak sakkyndig nemnd

Begrunnelser vedtak sakkyndig nemnd			
Forhold det klages over (skatteyter)	Begrunnelse fra sakkyndig nemnd i svarbrev til skatteyter.	Vedtak i sakkyndig nemnd	Begrunnelse fra sakkyndig nemnd i protokoll
Feil i bruksareal (BRA), for høy takst	Klage på areal: Vi har gjennomgått bygningstegningene for din bolig og arealet stemmer med tegningene. Boligen er oppført med kjeller XXX m2 og første etasje XXX m2 BRA..... sakkyndig nemnd har gitt avslag og saken sendes derfor til klagenemnda for endelig vedtak.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din og gitt avslag.	Sakkyndig nemnd har sammenlignet klagers eiendomsskattetakst med nyere salg i nærområdet. Nemnda finner at taksten er i samsvar med salg i området.
Feil i bruksareal (BRA), for høy takst	Sakkyndig nemnd har gitt delvis medhold og reduserer taksten, men ikke til den taksten du oppgir i klagen. Saken sendes derfor til klagenemnda for endelig vedtak.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din. Etter ny vurdering er taksten satt ned fra kr X XXX XXX til kr X XXX XXX	Anførselen om feil i arealet er tatt til følge og sakkyndig nemnd setter ned taksten på bakgrunn av dette.
Feil i bruksareal (BRA), for høy takst	Din klage på eiendomsskattetaksten for 2015 er behandlet av sakkyndig nemnd. Nemnda opprettholder sitt vedtak. Klagen vil bli oversendt klagenemnda for videre behandling.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din og gitt avslag.	Sakkyndig nemnd har sammenlignet klagers eiendomsskattetakst med nyere salg i nærområdet. Nemnda finner at taksten er i samsvar med salg i området.
Feil bygningstype	Din klage på eiendoms-skattetaksten for 2015 er behandlet av sakkyndig nemnd. Nemnda opprettholder sitt vedtak. Klagen vil bli oversendt klagenemnda for videre behandling.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din og gitt avslag.	På grunn av gjennomsnittspris i sameiet.
For høy takst	Sakkyndig nemnd har gitt delvis medhold og reduserer taksten, men ikke til den taksten du oppgir i klagen. Saken sendes derfor til klagenemnda for endelig vedtak.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din. Etter ny vurdering er taksten satt ned fra X XXX XXX til X XXX XXX	Sakkyndig nemnd legger salgspris 2015 til grunn for vedtaket.

Som det går fram av andre kolonne i tabellen mangler begrunnelse fra sakkyndig nemnd i 4 av 5 svarbrev til skatteyter. Det er kun i ett svarbrev at sakkyndig nemnd har begrunnet vedtaket i svarbrevet til skatteyter (første svarbrev andre kolonne). Det framgår imidlertid fra kolonnen lengst

til høyre at sakkyndig nemnd i protokollen har begrunnet alle vedtakene, men at disse begrunnelsene ikke har blitt brukt i svarbrevet til klager.

I epost av 23.3.2017 opplyser kommunen at i noen saker der klagen ble videresendt til klagenemnda etter avslag i sakkyndig nemnd, ble det kun sendt ut vedtaksbrev etter behandling i klagenemnda. Alle klagere fikk dermed vedtaksbrev med individuell begrunnelse fra enten klagenemnda eller sakkyndig nemnd. Rutinen ble ifølge kommunen justert underveis i klageprosessen, bl.a. etter innspill fra KS advokatene.

6.4.4 Uttalelse til klagenemnda

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda ved oversendes av klager som er behandlet etter 17.8.2016. Dette følger av retningslinjer for taksering⁶⁶ 13.2.1 hvor det står:

Dersom sakkyndig nemnd ikke gir medhold eller kun delvis medhold, treffes det ikke et vedtak. Klagen sendes da automatisk videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Sakkyndig nemnd gir en uttalelse til klagenemnda om hvordan den vurderer klagen.

I tabellen nedenfor gjengis 5 begrunnelser⁶⁷ fra sakkyndig nemnd til klagenemnd.

⁶⁶ Versjon 1.4 Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter.

⁶⁷ Revisjonen ba om og fikk dokumentasjon på 5 uttalelser basert på tilfeldig uttrekk i excel.

Tabell 26. 5 uttalelser fra sakkyndig nemnd til klagenemnd**5 uttalelser fra sakkyndig nemnd til klagenemnd**

Sakkyndig nemnd har vurdert klagen, og mener det er grunnlag for å redusere taksten. Siden nemnda ikke fant grunnlag for å gi klager fullt medhold, sendes klagen til klagenemnda uten at det fattes noe nytt vedtak fra sakkyndig nemnds side. Begrunnelse: Takst for 2015 kr XXXXXXXX gjelder for kontor og to boliger. Revet 2015. Takst for 2016 kr XXXXXXXX for tomt. Takst 2017 utgår pga at eiendommen er sammenføyd med annet gårds- og bruksnummer. Kopi: Klager

Sakkyndig nemnd har vurdert klagen, og mener det er grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXXXX til kr XXXXXX. Siden nemnda ikke fant grunnlag for å gi klager fullt medhold, sendes saken til klagenemnda uten at det fattes noe nytt vedtak fra sakkyndig nemnds side. Begrunnelse: På grunn av gjennomsnittspris på salg i borettslaget. Kopi: Klager

Sakkyndig nemnd har vurdert klagen..... grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXXXX til kr XXXXXX.....Begrunnelse: Sakkyndig nemnd har sammenlignet klagers eiendomsskattetakst med nyere salg i nærområdet. Nemnda finner at taksten ligger høyt sammenlignet med salgene. Kopi: Klager

Sakkyndig nemnd har vurdert grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXXXX til kr XXXXXX..... Begrunnelse: Ny eiendomsskattetakst er beregnet ut fra justerte arealer. Kopi: Klager

Sakkyndig nemnd har vurdert klagen..... grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXXXX til kr XXXXXX.... Begrunnelse: Sakkyndig nemnd setter ned taksten på grunn av dårlig vedlikehold og sammenligning med omsetningspriser i området. Kopi: Klager

Kilde: Skedsmo kommune, geodata-avdelingen.

Som det går fram av tabellen over, har sakkyndig nemnd skrevet uttalelser til klagenemnd i alle de fem klagesakene. Det går også fram av tabellen at uttalelsene inneholder begrunnelsene til sakkyndig nemnd, og at skatteyter har fått en kopi.

6.5 Klagebehandling i klagenemnd

Klagenemnda består av tre medlemmer, og nåværende klagenemnd ble oppnevnt av kommunestyret i Skedsmo 14.10.2015⁶⁸. Det framgår av både protokoll fra møte og vedtaksliste at klagenemnda behandlet de første klagesakene knyttet til retakseringen i møtet 11.11.2015.

Klagenemnda har gjennomført totalt 24 protokollførte møter i tidsrommet 11.11.2015 – 29.11.2016, og ifølge vedtakslistene er det behandlet klagesaker i de fleste av de 24 møtene. Antall klagesaker behandlet i hvert møte varierer mellom 5 og 45, hvor det i mange møter er behandlet +- 40 klagesaker. Det skrives vedtaksliste etter hvert møte og vedtakslistene inneholder både informasjon om klagesaken og vedtaket i den enkelte sak. Det er administrasjonen som både

⁶⁸ Kommunestyremøte 14.10.2015 var det konstituerende møte for valgperioden 2015 - 2019, og kommunestyret foretok valg av formannskap, ordfører og varaordfører, kontrollutvalg og faste utvalg som sakkyndig nemnd og klagenemnd.

saksforbereder møter, klargjør lister over klagesaker som skal behandles, skriver protokoll, og foretar etterarbeid som utsendelse av vedtaksbrev til skatteyter.

6.5.1 Klagestatistikk klagenemnd

I tabellen under vises klagestatistikk for boliger behandlet i klagenemnda for årene 2015 og 2016.

Tabell 27. Vedtak i klagenemnd 2015 - 2016

Vedtak i klagenemnd 2015 - 2016

År	Antall klagesaker	Medhold i % av alle vedtak	Retur til sakkyndig nemnd eller administrasjon	Avslag i % av alle vedtak
2015	633	34 %	(2 saker)	66 %
2016	60	45 %	0	55 %

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk (pivottabell)

Som det går fram av tabellen får klager enten medhold eller avslag i klagenemnd. Det gis ikke delvis medhold. Sammenlignet med sakkyndig nemnd gir klagenemnda mindre medhold. Mens sakkyndig nemnd gir over halvparten av klagerne medhold i årene 2015 og 2016, gir klagenemnd medhold i hhv 34 % og 45 % av sakene de fikk seg forelagt.

I tabellen nedenfor gjengis detaljert klagestatistikk.

Tabell 28. Hvilke forhold avslagene gjelder

Hvilke forhold avslagene gjelder

År	Forhold ved avslag BRA	Forhold ved avslag boenheter	Forhold ved avslag takst	Forhold ved avslag annet
2015	100	4	397	39
2016	6	5	97	20

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk

Tabellen viser at når det gjelder avslagene dominerer forhold ved takst som gjelder i hhv 397 og 97 saker i 2015 og 2016, mens forhold ved BRA gjelder i hhv 100 og 6 saker i 2015 og 2016. Forhold ved avslag annet gjelder i hhv 39 og 20 saker i 2015 og 2016. Ellers viser tabellen at forhold ved takst og forhold ved avslag annet utgjør en større andel av avslagene i 2016 enn i 2015.

I tabellen nedenfor gjengis hva som ble resultatet av alle⁶⁹ klager som er gitt medhold i klagenemnda i årene 2015 og 2016.

Tabell 29. Resultat av medhold i klagenemnd

Resultat av medhold i klagenemnd	
Resultatet av medhold	% av alle medhold
5 % nedsettelse av skattetakst	52 %
7 % nedsettelse	0,5 % (1 sak)
10 % nedsettelse av skattetakst	32 %
15 % nedsettelse av skattetakst	7 %
Ukjent nedsettelse ⁷⁰ /medhold av andre grunner ⁷¹	9 %

Kilde: Vedtakslister for klagenemnd i årene 2015 og 2016. n = 250

Tabellen over viser at klagenemnda i stor grad har en praksis med å vedta hhv 5 %, 10 % eller 15 % nedsettelse av skattetaksten ved medhold. Resultatet av klagenemndas behandling er at totalt 91 % av alle klager som gis medhold, enten får 5, 10 eller 15 % nedsettelse av skattetaksten. I over halvparten (52 %) av sakene som gis medhold fikk skattyter en nedsettelse på 5 %, mens 32 % av vedtakene om medhold medførte en 10 % nedsettelse av skattetakst.

Slik revisjonen har forstått det kan derfor konsekvensen med at klagenemnda i stor grad gir 5 % til 10 % nedsettelse ved medhold illustreres slik:

⁶⁹ Inkluderer i tillegg til klager på boliger også klager på næringseiendommer og tomter.

⁷⁰ Nedsettelsen av taksten i kroner eller % framgår ikke av vedtakslistene.

⁷¹ Ukjent nedsettelse: Nedsettelsen i % eller i kroner framgår ikke i alle saker. Eksempler på nedsettelse andre grunner: næringstakst, medhold arealfeil, medhold taksering LNF og ikke som tomt, medhold borettslag, medhold legger til grunn takst fra takstmann m.m.

Tabell 30. Eksempel konsekvens av nedsettelse ved medhold klagenemnd

Eksempel konsekvens av nedsettelse ved medhold i klagenemnd

Eiendom	Opprinnelig vedtatt eiendomskattetakst før klage	Skattetakst som følge av 5 % nedsettelse	Skattetakst som følge 10 % nedsettelse	Eiendomsskatt å betale ved hhv: opprinnelig skattetakst, 5 % nedsettelse og 10 % nedsettelse
Enebolig A	5 000 000	4 750 000	4 500 000	Kr 4 400 / kr 4 000 / kr 3 600
Enebolig B	3 000 000	2 850 000	2 700 000	Kr 1 200/ kr 960 / Kr 720

Tabellen viser hva som blir den nye skattetaksten for to eneboliger som får nedsatt skattetaksten med hhv 5 og 10 % som følge av medhold i klagenemnd. Det går også fram av kolonnen til høyre hva nedsettelsen betyr for skatteyter.

6.5.2 Prinsipper for klagebehandling i klagenemnda

Leder av klagenemnda beskriver i intervju prosessen knyttet til nedsettelse av takst ved medhold på en klage slik:

- Nemnda forespurte administrasjonen om å skaffe frem sammenlignbare salg i samme område, minst tre salg per klage.
- Det ble så laget et snitt for sammenlignbare salg som lå over takst til klager. Differansen mellom snittet og takst til klager var utgangspunktet for om taksten ble satt ned 5 eller 10 prosent, i enkelte tilfeller 15 prosent.

Leder viser i intervju til at nemnda gjennomgående har brukt 5 eller 10 prosent nedsettelse som faste kategorier, noe som innebærer en viss form for «avrunding» ved nedsettelse av takst. I tillegg til at dette ga en effektiv klagesaksbehandling, peker leder på at finregning på desimaler i hvert enkelt tilfelle ikke ville gitt store utslag for skatteyter i kroner. Leder peker også på at skatteytere i hvert fall ikke har fått mindre nedsettelse enn det de skulle hatt.

Leder understreker at klagenemnda foretar en individuell vurdering av taksten det klages på, dvs. uavhengig av reduksjonsfaktoren på 20 prosent og bunnfradraget, som kommer alle til gode. Leder av klagenemnd oppfatter det ikke slik at eventuelle feil i taksten «fanges opp» av reduksjonsfaktoren på 20 prosent. Det har ifølge leder vært noe uenighet med sakkyndig nemnd i forståelsen av dette. Leder av klagenemnd opplyser ellers at det ikke har blitt gjort oppjusteringer av taksten ved avslag på klage.

Leder av klagenemnd gir uttrykk for at det i forkant av ny taksering i 2014/2015 burde vært mer samordning mellom administrasjon, sakkyndig nemnd og klagenemnd. Dette ville ifølge leder bidratt til å sikre større grad av ensartet forståelse og praktisering av prinsippene for både taksering og

klagebehandling. Leder følte at klagenemnda gikk «rett på» klagebehandlingen i etterkant av ny taksering, uten at det var etablert en slik felles forståelse. Dette ble ifølge leder av klagenemnda bedre etter hvert.⁷² Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at sakkyndig nemnd har innrettet sin praksis for klagebehandling etter praksis i klagenemnda.

6.5.3 Klagenemnda skal befare alle eiendommene

Revisjonen har lagt til grunn at klagenemnda under sin behandling av klager skal befare alle eiendommene.

Revisjonen har gjennomgått 24 protokoller fra alle møtene i klagenemnda for årene 2015 og 2016. Protokollene strekker seg fra 11.11.2015 til 29.11.2016. Det framgår av protokollene at det ble gjennomført befarings med etterfølgende drøfting i 13 av 24 møter i klagenemnda. Det framgår⁷³ også at eiendommer kun skal befares en gang. Befaringer knyttet til klagebehandling ble foretatt i møtene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, 16, 17, 18 og 22. Det framgår også at det er administrasjonen som forbereder kjøreliste, og stiller med bil og sjåfør. Protokollene viser også at eiendommer som ikke ble befart som planlagt, ble overført til neste møte.

Leder av klagenemnd bekrefter at nemnda har befart alle eiendommer hvor det er fremsatt klage. Det gjenstår (5-6 stk.) til neste møte. Eiendommene befares utvendig. Eventuell innvendig befarings gjøres av takstmann, hvis klager etterspør dette.

Administrasjonen fremskaffer grunnlagsmateriale før befarings, bl.a. i form av skjemaer med nøkkelopplysninger, sakkyndig nemnds vurderinger og bilder. Administrasjonen sørger også for det praktiske med hensyn til befarings.

6.5.4 Begrunnelser i vedtaket til klagenemnda

Revisjonen har lagt til grunn at klagenemnda i vedtaket skal ta stilling til klagers anførsler og at vedtaket skal angi faktum og rettsanvendelse. Revisjonen har gjennomgått dokumentasjon knyttet til 16 klagesaker som er blitt behandlet i klagenemnd. I tabellen under gjengis utdrag fra 5 vedtaksbrev til skatteyter.

Tabell 31. Utdrag av innhold i 5 vedtaksbrev til skatteyter

⁷² Revisjonen har mottatt en powerpointpresentasjon fra et felles møte mellom sakkyndig nemnd 18.6.2015 og klagenemnd, der både retningslinjer for taksering og behandling av klagesaker i sakkyndig nemnd var tema.

⁷³ Protokoll fra møte nummer 5, 8.12.2015

Utdrag av innhold i 5 vedtaksbrev til skatteyter			
Klagers anførsler	Begrunnelse fra klagenemnda	Rettsanvendelse	Vedtak i klagenemnd
Vi viser til din klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX hvor du påpeker at huset er kjøpt for X,X millioner.	Vedtak i sakkyndig nemnd XX.X XXXX.«Når det klages over at eiendoms-skattetaksten er høyere enn det en eiendom er solgt for, justert for prisstigningen fra salget fant sted og fram til 1.1.2015, bør prisen per 1.1.2015 legges til grunn for taksten. Dette gjelder for salg som har funnet sted i løpet av de 2 siste år.	Eiendomsskatteloven § 8A-2; «Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap, og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal».	Klagenemnda har behandlet klagen din og gitt avslag.
Vi viser til din klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX. Du har klaget på for høy takst og viser til salg i nærområdet som ikke har oppnådd denne prisen. Du ønsker også takstmann fra kommunen for innvendig befarng. Andre forhold: Klager påpeker at det ikke er gjort oppgraderinger innvendig siden byggeåret. Ved fastsettelsen av eiendomsskattetaksten går vi generelt ut fra at boligene har alminnelig god standard. For at taksten skal kunne settes ned, må den innvendige standarden være svært dårlig. Klager har ikke lagt ved noen dokumentasjon på standarden. Brev fra eiendomsskattekontoret XX.X.XXXX hvor vi ber om dette.	Sammenligning med tilsvarende boliger i området viser at det er godt samsvar mellom eiendomsskattetaksten og omsetningsprisene i området. Vedtak i sakkyndig nemnd 3.6.2015. «Det tas hensyn til innvendige forhold dersom forholdene er svært dårlige og er godt dokumentert. Som dokumentasjon kan godtas bilder, vurdering fra megler, eller takstmann. Klageren kan ikke påregnes å framskaffe takst med tilstandsrapport»	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesaken over: Vedtak i sakkyndig nemnd 3.6.2015. «Det tas hensyn til innvendige forhold dersom forholdene er svært dårlige og er godt dokumentert. Som dokumentasjon kan godtas bilder, vurdering fra megler, eller takstmann. Klageren kan ikke påregnes å framskaffe takst med tilstandsrapport»	Klagenemnda har behandlet klagen din og gitt avslag.
Vi viser til din klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX. Det klages på feil boligtype og feil takst.	Taksten reduseres med 5 % basert på tilsvarende omsetninger i området av samme boligtype og størrelse. Andre forhold: Klage på feil boligtype.Slik boligen er registrert i matrikkelen utgjør det ingen forskjell i eiendomsskattetaksten. Eiendoms-skattetaksten beregnes ut fra areal og område.	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesakene over.	Klagenemnda har behandlet klagen din. Taksten endres fra kr X XXX XXX til kr X XXX XXX.
Vi viser til din klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX. Du mener taksten er for høy og sier huset var taksert til kr X XXX XXX i 2015 og at taksten burde settes til denne summen.	Salgspris 2015 legges til grunn for vedtaket.	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesakene over.	Klagenemnda har behandlet klagen din og har satt taksten til kr X XXX XXX.

Vi viser til klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX hvor du klager på feil areal og høy takst i forhold til dagens standard og mangel på vedlikehold.	Sammenligning med tilsvarende boliger i området viser at det er godt samsvar mellom eiendomsskattetaksten og omsetningsprisene i området. Andre forhold: Klage på areal. Vi har gjennomgått bygningstegningene for din bolig og arealet stemmer med tegningene. Boligen er oppført med kjeller og første etasje. Klagers enebolig XXX m2 BRA, garasje XXm2.	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesakene over: Vedtak i sakkyndig nemnd 3.6.2015. «Det tas hensyn til innvendige forhold dersom forholdene er svært dårlige og er godt dokumentert. Som dokumentasjon kan godtas bilder, vurdering fra meglere, eller takstmann. Klageren kan ikke påregnes å framskaffe takst med tilstandsrapport»	Klagenemnda har behandlet klagen din og gitt avslag.
---	---	---	--

Som det går fram av tabellen har klagenemnda i alle de fem vedtaksbrevene tatt stilling til klagers anførsler, det er blitt gitt begrunnelser, og det er vist til rettsanvendelsen i eiendomsskatteloven. I to av vedtakene viser også klagenemnda til avgjørelse i sakkyndig nemnd angående dokumentasjon innvendige forhold i boliger.

6.6 Revisjonens oppsummering og vurdering

I kommunens prosjektplan for takseringen i 2014-2015 ble det formulert et mål om 5 prosent klagesaker. Det ble vist til at omfanget av klagesaker i 2005 hadde ligget et sted mellom 8,5 og 9 prosent. Undersøkelsen viser at klageprosenten totalt i 2015 var 10,8 prosent. Klagestatistikken for begge nemndene viser også at et flertall av klagenemndene var knyttet til taksten.

Det er revisjonens vurdering at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav. Undersøkelsen viser at alle klager blir gjenstand for individuell behandling i både sakkyndig nemnd og klagenemnd. Klagenemnda befarte alle eiendommer der det ble fremsatt klage. Det fremkommer i nemndas vedtak hvordan det er tatt stilling til klagers anførsler og hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på. Når det gjelder klagebehandlingen i sakkyndig nemnd (etter retningslinjer for taksering versjon 1.3), viser gjennomgangen av et utvalg enkeltsaker at ikke alle klager har fått vedtaksbrev og at det i mindre grad er gitt individuell begrunnelse for nemndas vedtak i vedtaksbrevene.

Klagenemnda etablerte en praksis der det lages et snitt for sammenlignbare salg som ligger over takst til klager. Differansen mellom snittet og takst til klager er utgangspunktet for om taksten blir satt ned med 5 eller 10 prosent. Klagenemnda foretar en individuell vurdering av den enkelte taksten det klages på, uavhengig av reduksjonsfaktoren på 20 prosent og bunnfradraget, som kommer alle skatteyttere til gode.

Leder av klagenemnda gir overfor revisjonen uttrykk for at det i forkant av ny taksering i 2014-2015 burde vært mer samordning mellom administrasjonen, sakkyndig nemnd og klagenemnd, for å sikre

større grad av ensartet forståelse og praktisering av regelverket. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelse som klageorganet har lagt til grunn, dvs. at takst ved medhold på klage som regel settes ned med 5 eller 10 prosent.

Revisjonen er innforstått med at slike faste kategorier (5 eller 10 prosent nedsettelse) kan være nødvendig for å sikre effektiv saksbehandling. Revisjonen vil likevel peke på at det overordnede prinsippet er at takstene i størst mulig grad gjenspeiler omsetninger ved fritt salg, noe som gjelder uavhengig av om taksten er påklaget. Det kan etter revisjonens vurdering derfor stilles spørsmål ved om etablert praksis med nedsettelse ved klagemedhold på enten 5 eller 10 prosent i begge nemndene, i stor nok grad ivaretar kravet om at alle eiendommer skal få en takst som ligger nærmest mulig omsetningsverdi ved fritt salg.

Revisjonen har ikke undersøkt om, eventuelt i hvilken grad, kommunens behandling av klager får betydning for taksten også for andre likeartede eiendommer. Utfra et likebehandlingsperspektiv kan det etter revisjonens vurdering være grunn for kommunen til å vurdere om nedsettelse av takst som følge av medhold på klager bør få tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.

LITTERATUR OG KILDEOVERSIKT

Lover og forskrifter

Lov av 06.06.1975 nr.29. Lov om eigedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova)

Lov av 10.februar 1967 om behandlingssåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

Lov av 18.8.1911 nr. 9. Skattelov for byene (Byskatteloven).

For – 2009-06-26 nr 864. Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Ot.prp.55 2000-2001 om lov om endringer i skattelovgivningen (boligtaksering mv.)

Prop 1. LS 2012-2013 Skatter, avgifter og toll 2013.

Litteratur m.m.

Torgersen, Ulf. *Omstridt boligskatt*. Inas rapport 1996:5

NOU 1978:3. *Regionale ulikheter i levekår*.

NS 3940. *Areal og volumberegninger av bygninger*

www.kartverket.no om matrikkelen.

<http://www.ssb.no/sok?sok=fritt+salg> om boligeiendommer omsatt ved fritt salg i Skedsmo. Tabell 08968.

Dokumenter fra Skedsmo kommune

Eiendomsskattevedtekter vedtatt i kommunestyret i Skedsmo 26.3.2014.

Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter Skedsmo kommune versjon 1.3 vedtatt av sakkyndig nemnd 29.2.2016.

Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter Skedsmo kommune versjon 1.3 vedtatt av sakkyndig nemnd 17.8.2016.

KS Advokatene. Notat vedrørende retningslinjer eiendomsskatt i Skedsmo kommune.

Oversikt over dokumentasjon omtaksering eiendomsskatt. Skedsmo kommune 27.1.2016.

Dokumentasjon for beregning av sjablongtakst: eneboliger, delte boliger og leiligheter. Prosjekt omtaksering for ny eiendomsskatt 2015

Dokument: *Omtaksering for ny eiendomsskatt 2015*, datert 5.1.2014.

Dokument: *Risikostyring*, datert 3.6.2014

Dokument: *Bestilling av vikar for besiktigelse av boligeiendommer i Skedsmo kommune* 12.2.2014

Powerpoint presentasjon *eiendomsskatt møter GIS*.

OVERSIKT OVER TABELLER OG FIGURER

Tabell 1. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser etter bygningstype	19
Tabell 2. Fakta fra matrikkel, vurdering ved besiktigelse	21
Tabell 3. Reguleringsfaktorer etter bygningstype	22
Tabell 4. Soner fordelt på bygningstype, variasjon i sonefaktorer	22
Tabell 5. Antall størrelsesfaktorer etter bygningstype	23
Tabell 6. Aldersfaktorer leiligheter	24
Tabell 7. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger	27
Tabell 8. Soner med sonefaktorer delte boliger	31
Tabell 9. Sjablongtakst-utregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig	34
Tabell 10. Endelig eiendomsskatte-utregning	34
Tabell 11. Revisjonskriterier problemstilling 2	36
Tabell 12. Kommunens beregning av eiendomsskatteinntekter (AO og LV)	37
Tabell 13. Betaler renovasjonsavgift, ikke eiendomsskatt	39
Tabell 14. Fritatte eiendommer etter fritaksgrunn 2016	42
Tabell 15. Fritt salg omsetninger Skedsmo 2011 - 2014	46
Tabell 16. Avvik som følge av besiktigelsene	52
Tabell 17. Utdrag fra sjekkliste besiktiger	53
Tabell 18. Eneboliger med høy standard med kommentarer fra besiktigere	54
Tabell 19. Revisjonskriterier problemstilling 3	60
Tabell 20. Klager på eiendomsskatt 2015 - 2016	62
Tabell 21. Klager boliger og hvilke forhold det klages på	63
Tabell 22. Detaljert klageoversikt	64
Tabell 23. Vedtak i sakkyndig nemnd	65
Tabell 24. Hvilke forhold avslagene gjelder	66
Tabell 25. Begrunnelser vedtak sakkyndig nemnd	68
Tabell 26. 5 uttalelser fra sakkyndig nemnd til klagenemnd	70
Tabell 27. Vedtak i klagenemnd 2015 - 2016	71
Tabell 28. Hvilke forhold avslagene gjelder	71
Tabell 29. Resultat av medhold i klagenemnd	72
Tabell 30. Eksempel konsekvens av nedsettelse ved medhold klagenemnd	73
Tabell 31. Utdrag av innhold i 5 vedtaksbrev til skatteyster	74
Figur 1. Sjablongtakstformel boliger	26
Figur 2. Omsetninger fordelt på grunnkretser delte boliger	29
Figur 3. Endelig soneinndeling delte boliger med sonefaktorer	30
Figur 4. Dokumentasjon delte boliger sone Lillestrøm	31
Figur 5. Omsetninger seksjonerte delte boliger (regresjonsanalyse)	33

VEDLEGG 1. Historisk bakgrunn og eiendomsskattelova

I dette vedlegget redegjøres det først kort for den historiske bakgrunnen til kommunal eiendomsskatt. Deretter gjengis sentrale lovbestemmelser i eiendomsskattelova med tilhørende lovkommentarer.

Om skattetaksering og kommunal eiendomsskatt

Kommunal eiendomsskatt er en fiskal brutto objektsskatt. Fiskal betyr at hovedbegrunnelsen for skatten er at den tilfører kommunen inntekter og at skatteyter ikke har krav på konkrete motytelser. Brutto objektsskatt viser til at det er bruttoverdien av eiendommen som objekt i et marked som er gjenstand for beskatning. Det er lang rettspraksis på at det er eiendommen med dens bebyggelse som er gjenstand for beskatning, og skatteyters bruk av eiendommen eller økonomiske stilling forøvrig har liten eller ingen betydning. Det er markedsverdien til eiendommen som objekt i et marked som legges til grunn, og målet for takseringen er derfor å komme fram til den objektiviserte markedsverdien av eiendommen på det tidspunkt som skatten gjelder fra.

Kommuner som skal innføre eller videreføre kommunal eiendomsskatt kan velge mellom tre måter å takserer eiendommene på. Eiendommene kan enten takseres i egen regi, eller det kan brukes ligningsverdier fra skatteetaten. Det tredje alternativet er å bruke såkalt kontorjustering, som innebærer at kommunestyret setter opp alle eiendomsskattetakstene med et tall eller prosenttall. Kommunestyret i Skedsmo vedtok 11.12.2013 at kommunen i egen regi skulle retaksere eiendommene i forbindelse med videreføring av eiendomsskatten.

Stortinget har ved to anledninger⁷⁴ fått framlagt forslag til nytt nasjonalt skattetakseringssystem for boliger – og fritidsboliger, men har forkastet forslagene ved begge anledningene. Kommunene som skal innføre eller videreføre kommunal eiendomsskatt kan derfor ikke følge et nasjonalt system eller mal for skattetaksering av eiendommer.

Kommunal eiendomsskatt og forløperne⁷⁵ til kommunal eiendomsskatt er imidlertid gamle skatter, og det har derfor blitt etablert en praksis knyttet til taksering i kommunene. Høyesterett godtok allerede i 1920 bruk av sjablonger⁷⁶ som et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommens objektiviserte markedsverdier.

⁷⁴ Hansen utvalget (NOU 1978:3), Ot.prp.55 (2000-2001).

⁷⁵ Byskatteloven av 1911 omhandlet eiendomsskatt i byene. Byskatteloven er forløperen til dagens eiendomsskattelov. Før den tid var det andre skattelover og ordninger knyttet til skattlegging av eiendom.

⁷⁶ Inas rapport 1996:5 «Omstridt boligskatt», Ulf Torgersen s.19-21 Høyesterettsdom i 1920 som godkjente Kristiania kommunes bruk av sjablonger

Sjablonger er standardiserte kvadratmetersatser og faktortall, og utarbeides gjennom prøvetakseringer av eiendommer hvor grunnlagsdataene er «fritt salg»⁷⁷ omsetninger. Sjablonger brukes også for å fange opp andre individuelle variasjoner i markedsverdien til eiendommer. Disse faktorene kan for eksempel være prisforskjeller innad i en kommune (sonefaktor), etasjefaktor for leiligheter, aldersfaktor, bruksenhetsfaktor og tomtefaktor. Hensikten med bruk av sjablonger er samlet å treffe de objektiviserte markedsverdiene på eiendommene best mulig.

Det er et krav i eiedomsskattelova om utvendig besiktigelse av eiendommene ved taksering for å fange opp skjønsmessige forhold, som sjablonger ikke fanger opp, og som har betydning for å komme fram til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

Lov om eiedomsskatt til kommunane [eiedomsskattelova]

Eiedomsskattelova⁷⁸ som trådte i kraft 1.1.1976 har bestemmelser som kommunene må følge ved innføring eller videreføring av eiedomsskatt. Nedenfor gjengis sentrale paragrafer i eiedomsskattelova med tilhørende lovkommentarer.

Verdsetting

I eiedomsskattelova står det i § 8-2 følgende om verdsettingen:

Verdet av eiedommen skal setjast til de beløp ein må gå ut frå at eiedommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal⁷⁹.

I norsk lovkommentar⁸⁰ framgår det at det er alminnelig omsetningsverdi som er målet for verdsettingen, og det står videre:

Selv om kommunen bruker sjabloner, skal ikke taksten overstige omsetningsverdien. Eiedomsskatt er en objektskatt. Det tas ikke hensyn til gjeld mv. når skatten utlignes. Ved taksering for eiedomsskatt skal man frem til den objektive salgsverdien, dvs. at det ses bort fra særlige omstendigheter som har betydning for den verdien som eiedommen har for den aktuelle eieren.

Taksering

I eiedomsskattelova § 8 A-3. står det:

Eiedomen skal verdsetjast ved takst.

I norsk lovkommentar⁸¹ gjengis Finansdepartementets uttalelser om taksering:

⁷⁷ Kilde Kartverket: Ved eiendomsoverdragelser er «fritt salg», omsetningstype 1 på skjøte som skal fylles ut. Kilde SSB.no: «Med fritt salg mener en her at eiendommen er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne markedet».

⁷⁸ Lov 06.06.1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane (eiedomsskattelova)

⁷⁹ Norsk lovkommentar eiedomsskattelova note 47: Bestemmelsen tilsvarer tidligere lov 18. august 1911 nr. 9 (byskatteloven eller bysktl.) § 5 første ledd.

⁸⁰ Norsk lovkommentar eiedomsskattelova note 47

Taksering forutsetter befaring av eiendommen. FIN har i brev 9. november 1995 (Utv. 1999 s. 983) uttalt at det ikke er i strid med byskatteloven å benytte hjelpeberegninger som standardiserte kvadratmetersatser mv. (sjabloner) ved eiendomsskattetakseringen, så fremt beregningene kommer i tillegg til befaring av hver enkelt eiendom. FIN har i brev 29. april 2011 uttalt at det er tillatt å stipulere særskilte verdsettelse av tomt og bygning, før disse verdiene summeres som grunnlag for den samlede taksten på eiendommen. Videre uttaler FIN at det må aksepteres at temaet er skattetakster i masseoperasjoner, hvor man ikke kan stille samme krav som for eksempel til takster ved enkeltstående salg.

Når det gjelder bruken av sjablonger som hjelpemiddel i forbindelse med skattetaksering står det i norsk lovkommentar⁸²:

FIN har i brev 29. april 2011 uttalt at dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for taksering, må denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene i kommunen på en forholdsmessig måte, og Finansdepartementet har i brev 9. november 1995 (Utv. 1999 s. 983) uttalt at likhetshensynet er et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven. Kommunen må legge samme verdsettelsesprinsipper til grunn ved taksering av likeartede eiendommer i forskjellige deler av kommunen. FIN har i brev 19. juni 2007 (Utv. 2007 s. 1259) lagt til grunn at å differensiere takseringen (skattenivået) mellom ulike eiendomstyper på annet grunnlag enn verdiforskjeller, strider mot likhetsprinsippet.

I samme lovkommentar står det også:

Hvor takseringen i kommunen pågår i lengre tid, bør det antakelig korrigeres for prisendringer i takseringsperioden.

I Prop. 1 LS 2012-2013⁸³ står det følgende om taksering og bruk av sjablonger til eiendomsskatteformål:

Etter etablert praksis er det krav om utvendig befaring av eiendommene ved takseringen.

Både bolig- og fritidseiendom og næringseiendom kan takseres ved hjelp av sjablonger. En sjablong kan for eksempel være faste kvadratmeterpriser for ulike typer eiendommer, med fradrag eller tillegg i taksten pga. bygningens alder og konstruksjon osv. Departementet har tidligere vurdert at bruk av sjablonger ved takseringen ikke er i strid med reglene i byskatteloven. Dette forutsetter imidlertid at sjablongene er hjelpemidler som kommer i tillegg til befaringen av hver enkelt eiendom. En har derfor allerede akseptert prinsippet om bruk av sjablonger ved taksering av bolig for eiendomsskatteformål.

Bruk av reduksjonsfaktor og bunnfradrag

I norsk lovkommentar⁸⁴ til § 8 A-2. står det følgende om bruk av reduksjonsfaktor og bunnfradrag:

⁸¹ Norsk lovkommentar eignedomsskattelova note 49

⁸² Norsk lovkommentar eignedomsskattelova note 47

⁸³ Kapittel 8.2.1 Verdsetting for eiendomsskatteformål

Det er langvarig praksis for at kommunene kan sette takstene til en viss andel av antatt omsetningsverdi gjennom bruk av en reduksjonsfaktor eller lignende. Reduksjonsfaktoren må anses som en del av takstgrunnlaget, og kan derfor ikke justeres i tiden mellom alminnelige takseringer. Se note 49. Kommunene kan benytte bunnfradrag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger, jf. esktl. § 11 annet ledd. Bunnfradraget er ikke en del av takstgrunnlaget og kan derfor justeres også i tiden mellom alminnelige takseringer.

I Prop. 1 LS 2012-2013⁸⁵ står det følgende om bruk av reduksjonsfaktor og bunnfradrag:

En reduksjonsfaktor kan brukes til å justere ned verdien av de takserte eiendommene. Med reduksjonsfaktor menes en lik prosentvis reduksjon i takstene i forhold til det eiendommene i utgangspunktet ble taksert til. Mange kommuner benytter en reduksjonsfaktor for å oppnå et ønsket nivå på eiendomsskattegrunnlagene ved utskrivingen. En reduksjonsfaktor vil også fungere som en buffer mot at takstene overstiger faktisk markedsverdi. Bruken av reduksjonsfaktor er ikke lovregulert, men basert på langvarig praksis i kommunene. Finansdepartementet har uttalt at reduksjonsfaktoren skal være lik for all eiendom som kommunen takserer, og ligge fast inntil det foretas ny alminnelig taksering.

For bolig - og fritidseiendom kan kommunene vedta et bunnfradrag (kronebeløp), jf. eignedomsskattelova § 11 annet ledd. Bunnfradraget anses ikke som en del av taksten, og vedtas av kommunestyret fra år til år. Det kan ikke gis bunnfradrag for andre typer eiendom. Bunnfradraget gis i form av et fast beløp, ikke et prosentvis fradrag.

Eignedomsskattelova inneholder ingen øvre grense for bunnfradraget. 86 kommuner oppgir at de benyttet et bunnfradrag for bolig- og fritidseiendom i 2011, det gjennomsnittlige bunnfradraget var om lag 250 000 kroner.

Eiendommer som har fritak eller som kan fritas for eiendomsskatt

I eignedomsskattelova § 5 (a - k) listes det opp eiendommer som *har* obligatoriske fritak for eiendomsskatt. Nedenfor gjengis punktene a – d.

Fri for eignedomsskatt er:

a) Eignedom som staten eig, så langt

– eignedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa

– eignedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.

– eignedomen har historisk bygg eller anlegg

⁸⁴ Norsk lovkommentar eignedomsskattelova note 47

⁸⁵ Punkt 8.2.1

- egedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde
 - egedomen tilhøyrrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål
 - egedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål
- b) Egedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge egedomen vert nytta i verksemda.
- c) Kyrkjer.
- d) Egedomar som kommunen sjølv eig.

I tillegg til fritakene etter egedomsskattelova § 5, lister § 7 i egedomsskattelova opp fritak som kommunen *helt eller delvis* kan vedta:

Kommunestyret kan fritaka desse egedomane heilt eller delvis for egedomsskatt:

- a) Egedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verde.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig⁸⁶. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen

Saksbehandlingskrav i egedomsskattelova

I egedomsskattelova § 29 står det:

Forvaltningslova gjeld for førehaving av egedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova⁸⁷.

Forvaltningsloven (fvl) regulerer bla. saksbehandlingskrav, habilitet, veiledningsplikt, innsyn mv. En sentral bestemmelse i fvl er § 11.a. som sier at forvaltningsorganet skal avgjøre saken uten ugrunnet opphold, videre at det skal gis foreløpig svar innen en måned hvis saksbehandlingstiden antas å trekke ut over en måned. I fvl § 23 er det et krav om skriftlighet ved enkeltvedtak, og i fvl §

⁸⁶I Prop 1. LS 2012-2013 Skatter, avgifter og toll 2013 står det: 73 kommuner benyttet denne muligheten i 2011. I gjennomsnitt fritas nye boliger for eiendomsskatt i 7 år.

⁸⁷ Norsk lovkommentar note 122: Fram til 2013 fulgte det av esktl. § 31 at fvl. ikke gjaldt i eiendomsskattesaker, men det var likevel lagt til grunn at kommunens saksbehandling var bundet av ulovfestede alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

24 står det at enkeltvedtaket skal grunngis. Fvl § 25 omhandler kravene til innholdet i begrunnelsen som skal gis i det skriftlige svaret. I eieendomsskattelova står det følgende i § 29 om kravene til innholdet i begrunnelsen:

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden for gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda:

I Norsk lovkommentar⁸⁸ fremgår følgende om «stutt grunngjeving»:

Bakgrunnen for unntaket er en balansering av skattyters behov for begrunnelse mot effektiv saksbehandling og ressursbruk i kommunen. I forarbeidene er det uttalt at «stutt grunngjeving» ikke betyr at begrunnelsen kan være kortere enn at skattyter kan forstå hvordan skattegrunnlaget er fastsatt, og at kravet til begrunnelsen vil variere etter hva vedtaket gjelder, jf. Prop. 112 L (2011-2012). Videre ble det lagt til grunn at det var unødvendig å si i loven at klageorganet må vurdere alle klagepunkt og merknader fra skattyter.

Det står videre:⁸⁹

Fram til 2013 fulgte det av eieendomsskattelova § 31 at forvaltningsloven ikke gjaldt i eiendomsskattesaker, men det var likevel lagt til grunn at kommunens saksbehandling var bundet av ulovfestede alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 740. Begrunnelsen for at saksbehandlingsreglene i fvl. gjelder istedenfor reglene i ligningsloven er gjennomgått i Prop. 112 (2011-2012) kap. 3.4. Fvl. regulerer bl.a. spørsmålet om habilitet, veiledningsplikt, innsyn mv. Fordi eiendomsskatt er en form for masseforvaltning, er det behov for noen unntaksregler. De viktigste unntakene er klagereglene i esktl. kap. 6:

Forvaltningsloven gjelder imidlertid ikke fullt ut i eiendomsskattesaker og unntaksregler finnes eieendomsskattelova §§ 19-23 og §§ 25 og 29. Nedenfor gjengis §§ 19 – 21:

§ 19. Skattyteren kan klage på den utskrivne eieendomsskatten. Klaga må gjevast inn skriftleg til eieendomsskattekontoret innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eieendomsskattelisten var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt i samsvar med § 14. Klage over verdet kan bli fremja kvart år i samband med den årlege utskrivinga av eieendomsskatt, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare år.

§ 20. Klage vert avgjort av ei nemnd som kommunestyret vel, dersom ikkje kommunen tar klagen til følge. Kommunestyret kan anten opprette ei eiga nemnd til å ta seg av oppgåvene eller leggje oppgåvene til ei anna kommunal nemnd.

§ 21 Medlem i formannskapet kan ikkje vere med i eieendomsskattenemnder.

⁸⁸ Norsk lovkommentar eieendomsskattelova note 126

⁸⁹ Norsk lovkommentar eieendomsskattelova note 122

Oppsummering

Det finnes ikke et nasjonalt system eller en nasjonal mal kommunene kan bruke for skattetaksering av eiendommer. Målet for takseringen er å komme fram til den enkelte eiendoms objektiviserte markedsverdi ved fritt salg på det tidspunktet skatten gjelder fra. I forbindelse med retakseringen i Skedsmo kommune var målet å finne den objektiviserte omsetningsverdien til den enkelte eiendom per 1.1.2015. Skatteåret 2015 var starten på den nye eiendomsskatteperioden i Skedsmo, ettersom det var ti år siden siste taksering.

Som hjelpemiddel i takseringen kan man bruke sjablonger. Eiendommene skal også befares utvendig for å kunne fange opp faktorer ved eiendommene som sjablongene ikke fanger opp, og som påvirker den objektiviserte markedsverdien. Det kan ellers benyttes både reduksjonsfaktor og bunnfradrag. Bunnfradrag kan endres hvert år mens reduksjonsfaktor skal ligge fast i den tiårige eiendomsskatteperioden.

Saksbehandlingskravene i forvaltningsloven gjelder for klage på eiendomsskatt. Kommunen skal blant annet behandle og avgjøre klagene uten ugrunnet opphold og på individuelt grunnlag, og det skal gis foreløpig svar hvis klagen ikke kan behandles innen en måned. Videre er det krav til skriftlig begrunnelse og begrunnelsens innhold. Det er imidlertid unntaksregler i eieendomsskattelova §§ 19-23 og §§ 25 og 29. Unntaksreglene er begrunnet ut fra kravet om effektiv saksbehandling og ressursbruk i kommunen, og er en balansering opp mot skatteyters behov. En viktig unntaksregel er kravet om «stutt grunngjeving» i eieendomsskattelova § 29. Stutt grunngjeving innebærer at begrunnelsen i vedtaket ikke kan være kortere enn at skatteyster kan forstå hvordan skattegrunnlaget er fastsatt.

VEDLEGG 2. Informasjonsbrosjyre til boligeiere

SKEDSMO
KOMMUNE

Teknisk sektor

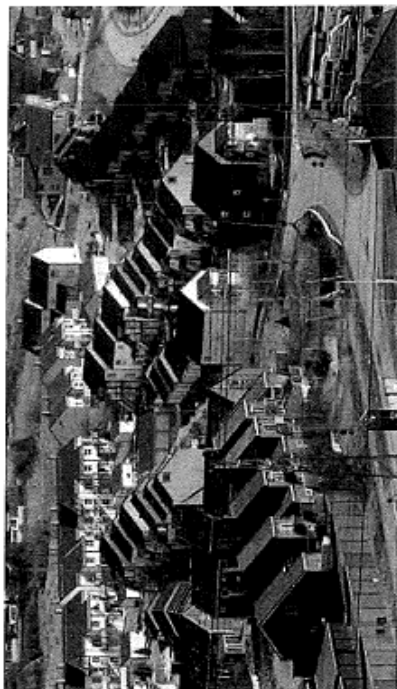
Kontaktinformasjon:

Vi ber om at henvendelser gjøres skriftlig per e-post eller brev.

HUSK Å OPPGI:

- Gårds- og bruksnummer
- Adresse
- Navn på eier/eierrepresentant
- E-post og/eller telefonnummer hvor du kan treffes på dagtid

Til eiere av fast eiendom
Vi skal takse eiendommen din



Postadresse:
Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313,
2001 LILLESTRØM
Merk: "Eiendomsskatt"

Telefon:
66 93 84 00

Publikumsmottak:
Rådhuset i Lillestrøm
Teknisk sektor, ekspedisjon 4.etg.
Jonas Liesgate 1B

Internett:
www.skedsmo.kommune.no

E-post:
eiendomsskatt@skedsmo.kommune.no

Vedtak

Skedsmo kommunestyre vedtok i møte 11.12.2013 å omtaxere alle faste eiendommer i kommunen med virkning fra 01.01.2015.

Samtidig utvides eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen.

Eiendomsskattekontoret i kommunen er ansvarlig for takseringen.

Eiendomsskattekontoret

29.02.2014

Sjekk faktaopplysningene!

I vedlegget som følger denne brosjyren, finner du faktaopplysningene som vi har registrert på din eiendom. Vi ber om at du kontrollerer opplysningene med spesielt vekt på:

1. Riktig eier og adresse?
 2. Riktig gårds- og bruksnummer?
 3. Antall godkjente boenheter*) på eiendommen?
 4. Stemmer arealet for hver etasje?
- *) En selvstendig boenhet med egen inngang og med eget bad og kjøkken hvor arealet er godkjent for varig opphold etter plan- og bygningsloven.

Finner du feil eller mangler i faktaopplysningene, vil vi ha skriftlig tilbakemelding om det per post eller e-post. Alle arealkorrigeringer på tomt/bygning skal dokumenteres. Legg ved kopi av godkjente bygningstegninger dersom det finnes. Alle korrigeringsmeldinger vil bli besvart skriftlig.

For eiendommer med flere eiere er det viktig at eierrepresentanten orienterer de andre om eiendomsskatten.

Frist på tilbakemelding om faktainformasjon

2 uker etter at du har mottatt denne brosjyren

Besiktigelsen gjennomføres i tidsrommet 02.05. – 31.10.14.

Besiktigelsen vil foregå utvendig. Forhold på eller rundt eiendommen som kan ha innvirkning på taksten vil bli vurdert.

De personene som skal utføre dette vil være utstyrt med ID kort med bilde og godt merket med gule vester med kommunens logo. Det skal derfor ikke være tvil om hvem det er som går rundt bygningene på eiendommer i Skedsmo i tidsrommet 02.05. - 31.10.14.

Enkelte bygninger mangler areal i våre registre og må derfor måles opp. Dette vil bli utført under besiktigelsen. De som besiktiger innhenter bakgrunnsinformasjon om eiendommen, som i neste omgang overlates takstnemnda for fastsettelse av takstene. Besiktigerne tar også bilde av eiendommen. Det er ikke nødvendig at eier/eierrepresentant er tilstede under besiktigelsen, da det kun skal gjøres en **utvendig** besiktigelse.

Kommunestyret fastsetter skattesats

Kommunestyret fastsetter hvert år skattesatsen for det kommende året i forbindelse med budsjettprosessen. Skattesatsen er per nå 2 promille. For mer informasjon se kommunens hjemmesider www.skedsmo.kommune.no.

Eiendomsskatt er en skatt som kommunen selv kan beslutte å legge og skatteinntektene tilfaller i sin helhet kommunen.

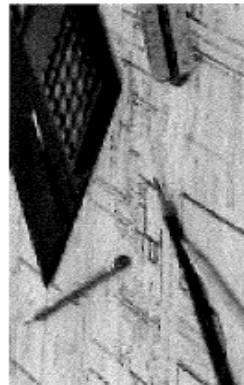
Eiendomsskattetaksten har inngenting med ligningstaksten å gjøre

Taksten skal utelukkende benyttes til beregning av eiendomsskatt. Ligningsmyndighetene har ikke lov til å bruke denne taksten ved fastsettelse av inntekts- og formuesskatt til stat og kommune.

Taksten skatetakstnemnda kommer fram til, vil stå fast i 10 år dersom forholdene på eiendommen ikke endrer seg. Taksten skal gjenspeile markedsverdien ref. eiendomsskatteloven § 8.

Hva blir den nye eiendomsskatten?

Du får vite hva den nye eiendomsskatten din blir når eiendomsskattedelen for 2015 sendes ut i slutten av februar 2015. Eiendomsskattedelen vil samtidig orientere om klageadgangen som gjelder.



VEDLEGG 3. Verktøy og hjelpemidler brukt under retakseringen 2014/2015

Verktøy og hjelpemiddel	Kortfattet oversikt over hjelpemidler og dataverktøy som ble brukt i forbindelse med retakseringsprosess. Kort om integrasjoner mellom ulike dataverktøy og hva de ulike verktøyene ble brukt til: Ble lagt vekt på at dette kunne være en helt enkelt oversikt/beskrivelse
Enkel systemarkitektur omtaksering	Eskatt_systemarkitektur_medtekst.pdf
Oversikt integrasjon/hjelpemiddel	OversiktHjelpemiddelOmtaksering.png
FME Desktop og Server	ETL-verktøy. Benyttet for å hente data fra forskjellige systemer og formater, med hensikt å beregne sjablonger og oppdatere datagrunnlaget i løsningene. I hovedsak benyttet for å hente data fra
ArcGIS Server	Benyttet til å publisere karttjenester for bruk i ulike løsninger fra klargjøring til besiktiger, besiktigelse, etterkontroll, oversendelse til
ArcGIS Desktop	Utarbeide GIS-analyser og lage kart som benyttes i de ulike løsningene. Analyser med omsetningsdata for ulike boligtyper for å avdekke områder med signifikante forskjeller mellom beregnet
Microsoft EXCEL	Beregne størrelsesfaktor ved hjelp av regressjonsanalyse
Microsoft ACCESS	Benyttet til å produsere skattesedler for 2015. Benyttet ut med rapport fra Geocortex fra og med 2016.
KOMTEK	Forvalte avtaler for skatteeiendommene med mottaker av faktura og eksport av fakturagrunnlag til Agresso ved fakturering.
ArcGIS Collector	Datainnsamlingsverktøy for bruk i felt. Benyttet for besiktiger til å dokumentere befarings av eiendom og ta bilder.
SQL-Server	Databaser (både tabeller og geografisk informasjon). Alle løsninger henter data fra databasen ved hjelp av tjenester eller spørringer.
Geocortex Essentials	Kartløsning for QC, QA, Fagleder og nemnda. Løsningen benyttes til å behandle takstforslag helt frem til vedtak i SN
Ephorte	Arkivering av protokoller, brev og skattesedler
EIS	ePhorte Integration Services, benyttet for å overføre for eksempel ferdig produserte skattesedler over til arkivet
C# MVC Ironspeed rammeverket	Verktøy for å lage webapplikasjoner for innsyn og oppdatering av databaser. Benyttet for å lage verktøy til klagebehandling og
Bizagi	BPMN verktøy for å modellere prosesser og aktiviteter i for eksempel omtakseringsprosjektet
Microsoft Visio	Tegneverktøy benyttet til å dokumentere for eksempel systemarkitektur og løsningsbeskrivelse
Microsoft Word	Dokumentasjon av løsninger og verktøy

VEDLEGG 4. Rådmannens uttalelse til rapporten

Rådmannens uttalelse til rapporten

Rådmannen registrerer at revisjonen i all hovedsak mener at taksering av eiendommer i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering. Dette er helt i tråd med rådmannens oppfatning.

Rådmannen er enig med revisjonen i at arbeidet med kvalitetssikring av sjablongene og prøvetakseringen har gitt et godt grunnlag for å sikre likebehandling når det gjaldt takster på den enkelte eiendom. Rådmannen mener også at den praksis som er etablert ved fastsettelse av takster i stor nok grad ivaretar kravet om at alle eiendommer skal få en takst som ligger nærmest mulig omsetningsverdier ved fritt salg.

Rådmannen registrerer videre at revisjonen mener at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav, der alle klager har blitt gjenstand for individuell behandling i både sakkyndig nemnd og klagenemnd. Dette er også helt i tråd med rådmannens oppfatning.

I overenstemmelse med rapportens anbefalinger vil rådmannen gjennomføre en analyse for å sikre at åpenbart likeartede eiendommer, hvor det ikke er fremsatt klage, likebehandles med eiendommer som har fått nedsatt takst som følge av medhold på klage.

Rådmannen tar til etterretning at revisjonen mener at kommunen bør vurdere om det er behov for å tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.

Rådmannen registrerer at det i rapporten anbefales å vurdere om skatteyter i tilstrekkelig grad er gjort kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen. Rådmannen mener dette i tilstrekkelig grad er ivaretatt gjennom tilsendt skatteseddel, samt informasjon og retningslinjer for taksering som er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

